

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, centrumverksamhet, kontor och hotell samt park och gata längs med Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga. Studerat förslag innehåller ca 220 bostäder (varav hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter för SHIS) samt 27 000 kvm bruttoarea för hotell, kontor och lokaler för centrumändamål, inklusive tillhörande garage. Bebyggelsen varierar mellan fem till åtta våningar, samt en större volym för kontor- och hotell i upp till 22 våningar.

Ny bebyggelse syftar till att stärka de offentliga rummen och knyta samman Solberga och Älvsjö med Telefonplan och Västberga industriområde. Älvsjö och Västberga stärks som arbetsplatskluster med en större dagbefolkning. Ett tillskott med lokaler bidrar till fler funktioner i Solberga. Planförslaget bidrar med att skapa nya målpunkter i Solberga som skapar möten över stadsdelsgränserna.

Bebyggelsen ska utgöra en gestaltningsmässig helhet som samspelar med Solbergas enhetliga karaktärsdrag, vilket regleras med flera utformningsbestämmelser. Den höga kontors- och hotellbyggnaden ska ges en slank och vertikal gestaltning, med särskild omsorg om form, färg och material. Bebyggelsens placering utgår från topografin och syftar till att ta tillvara höga naturvärden på platsen. Den vardagsnära park- och naturmarken ska fortsatt vara en rekreativ tillgång för de boende, med naturmark sparad nära intill ny bebyggelse. Karaktärsskapande och värdefulla träd skyddas med planbestämmelser där det är möjligt.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Kristalltorget som mötesplats och lokalt centrum. Ny bebyggelse syftar till att skapa en kvalitativ och trygg stads- och boendemiljö, med levande bottenvåningar, hög entrétäthet, aktiv förgårdsmark och privata bostadsgårdar skyddade för buller.

Miljöfrågorna integreras som en positiv del av stadsbilden. En ny park för att hantera stora mängder vatten vid skyfall planläggs. Folkparksvägens rytm av offentliga rum stärks med ett tillskott av inbjudande gaturum och platser för vardagens möten. Stråk

och kopplingar genom området tillskapas och stärks för gående och cyklister.

Detaljplanen syftar också till att säkra elförsörjningen till ny och befintlig bebyggelse i Solberga, genom att ge planstöd till en ny elnätstation och två befintliga.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Start-PM	2020-06-10
Samråd	2021-11-23 – 2022-01-17
Granskning	november – december 2022
Antagande	mars 2023

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Norconsult, 2021)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys* (Ramböll, 2021)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (WSP, 2021)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2021)
- *PM Bergteknik* (Sweco, 2021)
- *PM Geoteknik* (Sweco, 2021)
- *PM Hydrogeologi* (Sweco, 2021)
- *PM Sulfidutredning* (Sweco, 2021)
- *Preliminär synlighetsanalys* (WSP, 2021)
- *Rapport om digital dialog Norra Folkparksvägen* (Cloudberry communications, 2021)
- *Rapport om buller för projekt Norra Folkparksvägen* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2021)
- *Rapport om halter av luftföroreningar för projekt norra Folkparksvägen* (SLB-analys, 2021)
- *Rapport om riskhänsyn för projekt Norra Folkparksvägen* (Brandskyddslaget, 2021)
- *Rapport om trafik för projekt norra Folkparksvägen* (Structor, 2021)
- *Skyfall norra Folkparksvägen* (Norconsult, 2021)
- *Skyfall bilagor* (Norconsult, 2021)

Övrigt underlag

- *Ekologisk bedömning och analys för Solbergaskogen* (Calluna 2021)
- *Illustrationsmaterial* (Joliark, Karavan, LAND arkitektur, Urban Design och ÅWL arkitekter, 2021)
- *Kulturmiljöanalys av strukturplan för Folkparksvägen* (White 2016)
- *Norra Folkparksvägen program allmän plats* (Karavan 2021)
- *Norra Folkparksvägen programhandling ledningsamordning* (HELM Connect AB, 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Anja Linna och Anna Wallström samt kartingenjör Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Vanja Westerlund, Johanna Stjernström, Monika Marcus, Jan Adolph och Maria Näslund ingått. Planen har tagits fram i samråd med byggaktörerna Skanska Sverige AB, Stockholmshem AB och Viktor Hanson AB. Illustrationer är framtagna av Joliark, Karavan, LAND arkitektur, Urban Design eller ÅWL arkitekter om inget annat anges.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, centrumverksamhet, kontor och hotell längs med Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga. Ny bebyggelse ska stärka de offentliga rummen och bidra till att knyta samman Solberga och Älvsjö med Telefonplan och Västberga industriområde. Älvsjö och Västberga ska stärkas som arbetsplatskluster med en större dagbefolkning. Ett tillskott med lokaler bidrar till fler funktioner i Solberga. Planförslaget ska bidra med att skapa nya målpunkter i Solberga som skapar möten över stadsdelsgränserna.

Bebyggelsen ska utgöra en gestaltningsmässig helhet som samspekar med Solbergas enhetliga karaktärsdrag och utformas utifrån topografien och höga naturvärden på platsen. Den vardagsnära park- och naturmarken ska vara en fortsatt rekreativ tillgång för de boende, med naturmark sparad nära intill ny bebyggelse.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Kristalltorget som mötesplats och lokalt centrum. En kvalitativ och trygg stads- och boendemiljö skapas, med levande bottenvåningar, hög entréäthet, aktiv förgårdsmark och privata bostadsgårdar skyddade för buller. Miljöfrågorna integreras som en positiv del av stadsbilden. Folkparksvägens rytm av offentliga rum ska stärkas med ett tillskott av inbjudande gaturum och platser för vardagens möten.

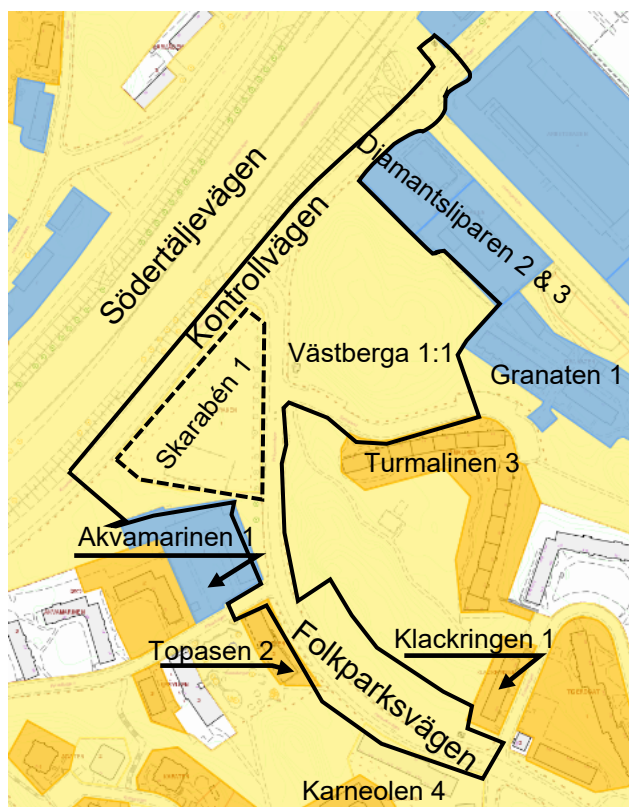
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

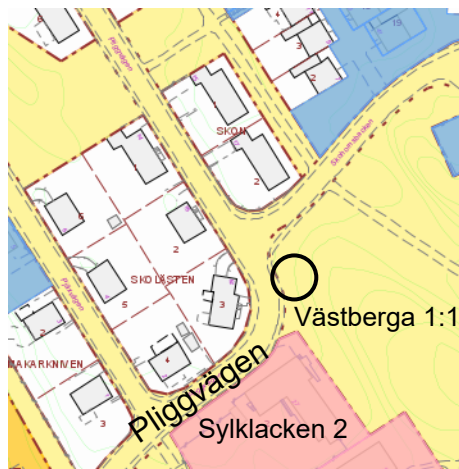
Planområdet är uppdelat i två och ligger i stadsdelen Solberga, inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Det huvudsakliga

planområdet omfattar fastigheten Skarabén 1 och delar av fastigheten Västberga 1:1 och är ca 4 hektar stort. Planområdet är beläget vid den norra delen av Folkparksvägen som ansluter till Kontrollvägen. Folkparksvägen löper genom hela Solberga och kopplar tillsammans med Kontrollvägen samman Älvsjö med Västberga industriområde och i förlängningen Telefonplan. Intill planområdet ligger fastigheterna Diamantsliparen 2 och 3, Granaten 1, Turmalinen 3, Klackringen 3, Akvamarinen 1, Topasen 2 och Karneolen 4.

Det andra planområdet är cirka 100 m² och omfattar del av Västberga 1:1 vid Pliggvägen invid fastigheten Sylklacken 2.



Kartan ovan visar fastigheter inom och runt planområdet, del 1. Planområdet är ungefärligt markerat med svart heldragen linje. Ljusgul yta är mark ägd av Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, blåa ytor är privata tomträttsinnehavare, mörkgula ytor är mark ägd av ett kommunalt bostadsbolag och vita ytor är mark ägd av privata fastighetsägare.



Kartan ovan visar fastigheter inom och runt planområdet, del 2. Planområdet är ungefärligt markerat med svart ring. Ljust gul yta är mark ägd av Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, blåa ytor är privata tomträttsinnehavare, röd yta är mark med Skolfastigheter i Stockholm AB som tomträttsinnehavare och vita ytor är mark ägd av privata fastighetsägare.

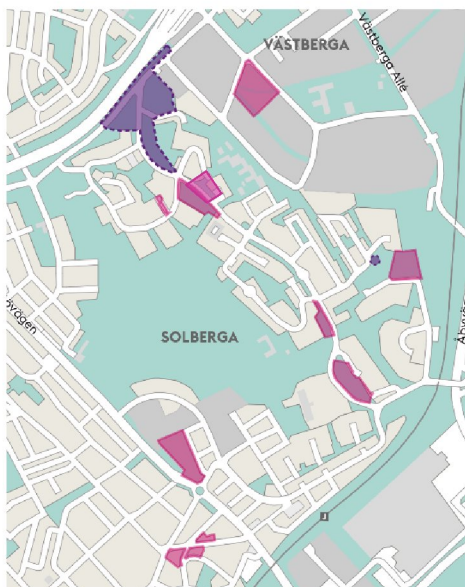
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Folkparksvägen ut som en lokal stadsgata som ska utvecklas för att koppla samman stadsdelar. Levande bottenvåningar och en blandad bebyggelse ska eftersträvas. Kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö är ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas med nya bostäder och utveckling av det offentliga rummet. Trygghetsskapande åtgärder är enligt översiktsplanen prioriterade i Solberga. Planområdet gränsar till de västra delarna av Västberga verksamhetsområde, som har viss möjlighet till stadsutveckling med goda förbindelser till Älvsjö och Telefonplan. Övriga delar av är utpekade som verksamhetsområde av regionalt intresse.

Program

I Program för ny bebyggelse i Solberga från år 2005 (dnr 2001 - 09765) pekas Skarabén 1 ut som ett lämpligt läge för kontor eller hotell. Programmet är i stora drag genomfört och anses ha spelat ut sin roll då behovet av nya bostäder har ökat.



I kartan visas pågående planer i närområdet markerat med rosa och planområdena i lila.

Gällande detaljplaner

Marken är planlagd för park, gata, specialområde för trafik, bilförsäljning, bilreparation, försäljning och service samt elnätsstation. Berörda detaljplaner är Dp2005-21711 och Dp2000-01257 samt stadsplanerna P13432, P13861, P16013 för område 1 och P16417 för område 2. Bebyggelsen inom fastigheten Skarabén 1 är planlagd för en byggnadshöjd på en, två och tretton våningar samt att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Genomförandetid för detaljplan 2000-01257 är till den 14 juli 2020. I övrigt återstår ingen genomförandetid.

Pågående detaljplaner i området

Det pågår flera detaljplaner i Solberga, varav två planer inom projektet för stockholmshuset. Projektet Rosenstenen (2017-13952) är uppdelat på fastigheterna Rosenstenen och Snabelskon, med cirka 120 bostäder. Detaljplanen antogs i februari 2021 men är överklagad och har därmed inte fått laga kraft. Invid Västberga begravningsplats finns detaljplaneområdet Tåjärnet (2016-16476), med cirka 100 bostäder. Detaljplanen fick laga kraft i november 2021. I den södra entrén till Folkparksvägen nära Älvsjö centrum pågår planarbete för Trätöffeln (2017-14261) med cirka 140 bostäder i form av bostadsrätter. Längs Folkparksvägen har planarbete också påbörjats för Taffelstenen 1 (2021-03110) för att möjliggöra nya bostäder och utveckla centrumfunktioner i den tidigare panncentralen. Söder om Solbergaskogen föreslås förtätning av fastigheten Kabelverket 2 med cirka 50 bostäder (2018-18246).

Kommunala beslut i övrigt

Solberga är ett exempel på *grannskapsenhet* i byggnadsordningen. Byggnadsordningen omfattar en vägledning för hur tillägg av ny bebyggelse kan göras på platsen. Bland annat framhävs att bebyggelsen ska utvecklas med utgångspunkt i terrängen, utforma bebyggelse utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och ett helhetsperspektiv. Lokala centrum och stråk föreslås utvecklas genom ny bebyggelse och verksamhetslokaler. Den gröna karaktären i stadsdelarna bör tillvaratas med förgårdsmark och naturmark med bergsformationer och vegetation. Bebyggelsen bör utformas utifrån ursprunglig bebyggelses proportioner, material, kulörer och detaljer.

Den norra delen av planområdet gränsar till Västberga med stadsbyggnadskaraktären *verksamhetsområde*, som har en större variation av bebyggelse och stora kvarter med storskalig bebyggelse.

Markanvisning

Den västra tomten, Skarabén 1, markanvisades den 13 juni 2019 av exploateringsnämnden till AB Stockholmshem, för SHIS Bostäder, som tillhandahåller bostäder för personer som av olika skäl inte har tillträde till ordinarie bostadsmarknad. Marken avses upplåtas med tomträtt. Den sydöstra tomten markanvisades den 12 december 2019 av exploateringsnämnden till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB för uppförande av bostäder som avses upplåtas med bostadsrätt. Marken avses att säljas. Den nordöstra tomten markanvisades den 20 februari 2020 av exploateringsnämnden till Skanska Sverige AB för kommersiell verksamhet. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Riksintressen

Norra Folkparksvägen ligger invid E4/E20 Södertäljevägen, som är av riksintresse för kommunikation. Telefonplan och LM-staden, ca 1 km från området, är av riksintresse för kulturmiljö.

Förutsättningar

Stadsbild

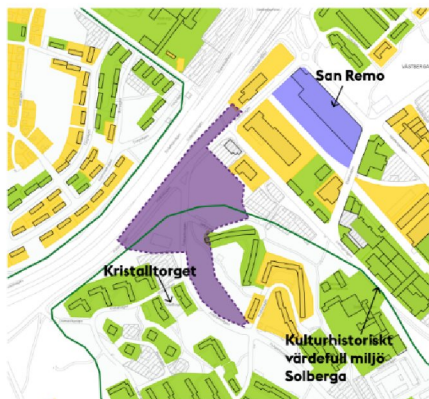
Solberga har utformats efter principen grannskapsenheter med centralt placerade torg. Bebyggelsen är omsorgsfullt placerad i terrängen, med lameller i samma riktning som områdets många förkastningsbranter och grupper av punkthus på höjderna. Ett viktigt karaktärsdrag är den sparade naturmarken intill husen och inne på bostadsgårdarna.



Flygfoto med Solbergaskogen i förgrunden och Södertäljevägen till

vänster i bild. Planområdet markerat med ring. Närområdets olika karaktärer syns tydligt på bilden.

Även om den största delen av planområdet hör till Solbergas karaktäristiska stadsbild, gränsar det till områden med kontrasterande karaktärer. Södertäljevägens stora trafikrum i norr dominerar Kontrollvägen. Västberga verksamhetsområde i öster har stora fastigheter och överdimensionerade gator. På andra sidan Södertäljevägen från planområdet möter området upp Telefonplan med en än mer storskalig bebyggelse i tegel, exempelvis LM Ericssons kontor från 1970-talet, numera ”the Brick”.



Karta över kulturhistorisk klassificering, planområdet markerat med lila.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Större del av aktuellt område ingår i den av Stadsmuseet utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljön för Solberga. Huvudparten av bebyggelsen från 1950-talet är grönklassad, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Bebyggelsen i Västberga industriområde i direkt anslutning till aktuellt område är gulklassad, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde - eller inte klassad alls. Västberga handel, det före detta bageriet San Remo, är blåklassad av stadsmuseet och är en byggnad av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

För Folkparksvägen har en kulturmiljöanalys tagits fram. I utredningen framhävs det stadsplanehistoriska värdet och särskilt bebyggelsens anpassning till naturen, samt landskapshantering med stiliserad natur och grönstråk. Följande lyfts som särskilt värdefulla karaktärsdrag:

- Den enhetliga utformningen av byggnaderna.
- Hörn i möten mellan kvartersgator och Folkparksvägen har historiskt fungerat som gröna portar till bostadskvarteren och är inte lämpliga att bebygga.
- För att bibehålla områdets gröna karaktär är förgårdsmark som princip viktig och bör inte vara för grund.

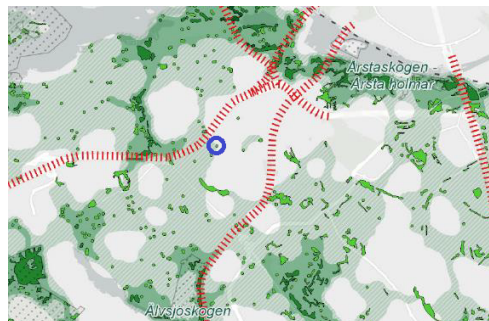
Natur

Mark och vegetation

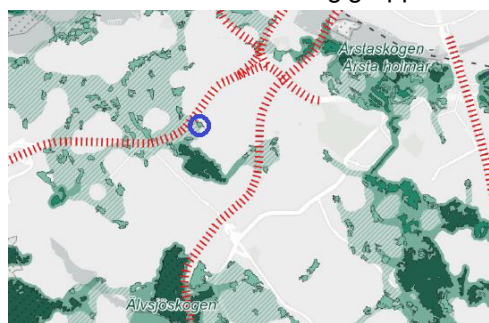
Det huvudsakliga planområdet är cirka fyra hektar och består av kuperad sprickdalsterräng med hållmark på höjderna och morän och lera i dalgångarna. Väster om Folkparksvägen består planområdet av en låglänt gräsbevuxen yta med trädrader av lönn. Naturmarken öster om Folkparksvägen utgörs till stor del av hållmarksbarrskog, och är kraftigt kuperad med berg i dagen. Större ekar och tallar finns på platsen. Området utgör en del i habitatnätverket för groddjur, barrskogsfåglar och eklevande insekter som hänger samman med Solbergaskogen.

Höga naturvärden har identifierats i planområdet där genomförd naturvärdesinventering klassat hållmarksbarrskogen öster om Folkparksvägen som naturvärdesklass två (markerade med rött i kartan nedan). Det innebär att det finns flera skyddsvärda arter i områdena samt strukturer viktiga för biologisk mångfald. Bland annat har flera äldre tallar och ekar påträffats varav en ek är ett jätteträd med diameter på över 100 cm. Naturvårdsarter kopplade till de gamla träden har påträffats såsom ekticka, tallticka, spår av reliktböck, med mera.

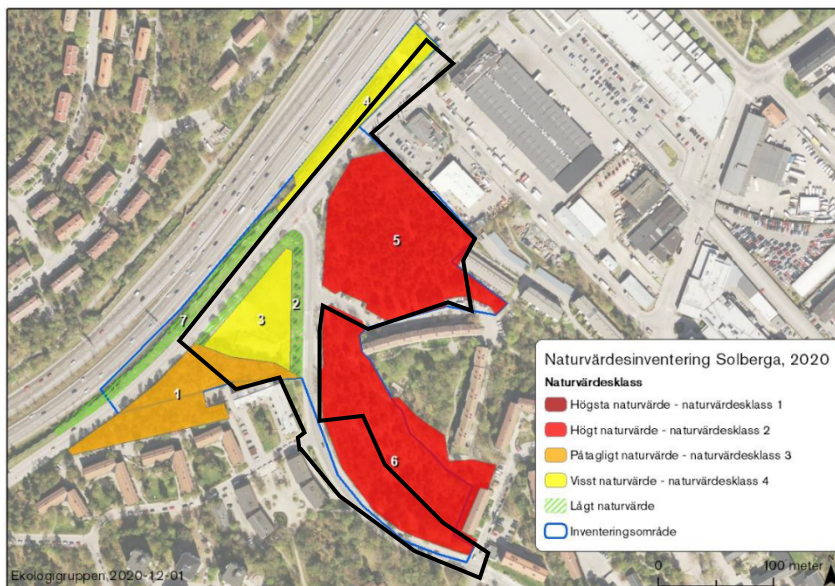
Väster om Folkparksvägen har det låglänta området visst naturvärde, klass fyra, markerat med gult i kartan. Området har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokalnivå och möjliggör för bibehållande av vanliga arter. Allén som omger området har ett generellt biotopskydd men har lågt naturvärde. Söder om det låglänta området finns en lövskog med påtagligt naturvärde, klass tre, markerat med orange i kartan nedan. Värdet i skogen är kopplat till de äldre tallar som finns där och inte lövskogen.



Kartan visar ädellövssambandet med planområdet markerat i blått. Röda linjer är större trafikleder som kan utgöra barriärer. Illustration: Ekologigruppen



Kartan visar barrskogssambandet med planområdet markerat i blått. Röda linjer är större trafikleder som kan utgöra barriärer. Illustration: Ekologigruppen



Kartan visar delområden inom och i angränsning till planområdet med dessas naturvärdesklass, inventeringsområdet är cirka fem hektar. Ungefärlig planområdesgräns markeras med svart linje. Illustration framtagen av Ekologigruppen.

Rekreation och friluftsliv

I anslutning till planområdet ligger Safirparken som är närmsta befintliga park med en mindre lekplats och bänkar för vila. Inom 250-500 meters gångavstånd ligger Solbergaskogen och Kristallparken. I parken finns en större lekplats, parklek, plaskdamm, med mera och i skogen finns motionsspår, bollplan, hundrastgård, med mera. Västertorps simhall ligger inom två kilometers avstånd från området. Inom en kilometer sydöst om planområdet finns även Solberga bollplan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

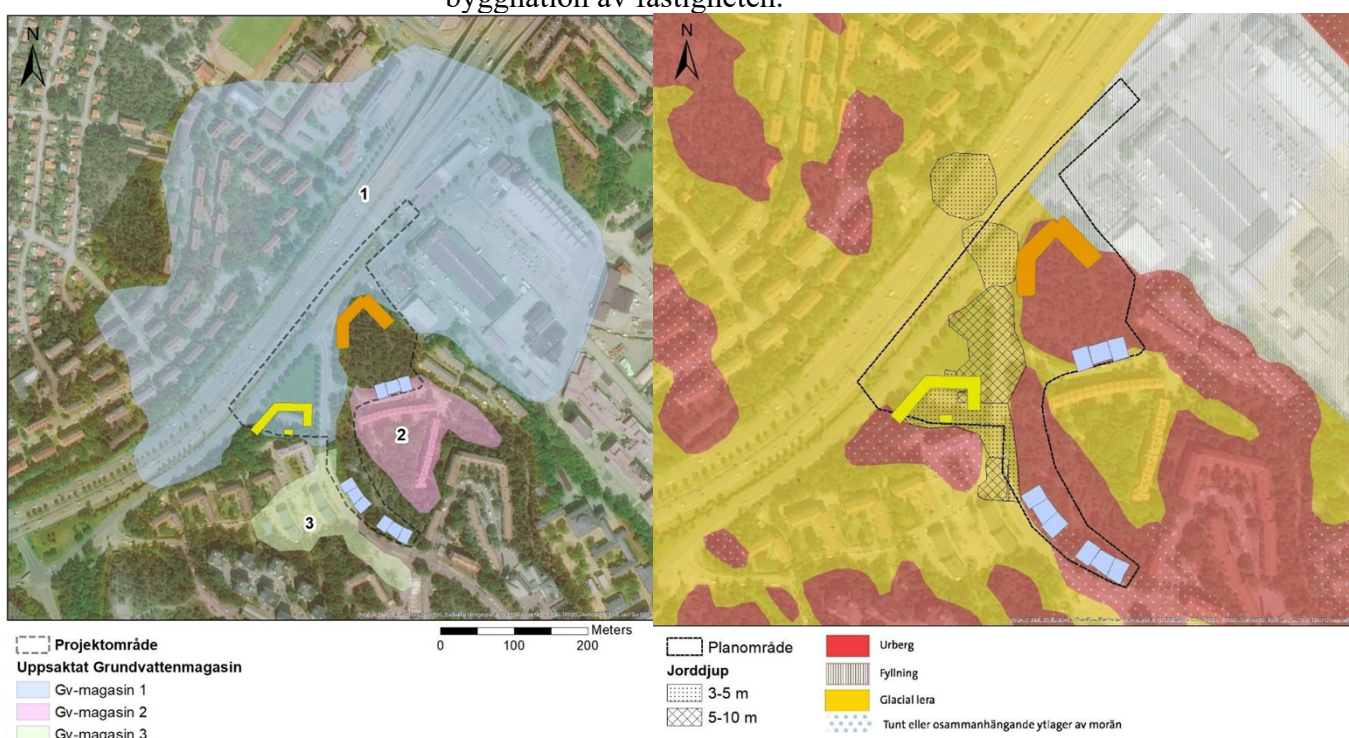
Marken består till största del av urberg och lera, i delar även av morän. De nordöstra delarna av planområdet, angränsande till Västberga industriområde, består av fyllnadsmassor. Sprickzonerna är typiska för Stockholmsområdet och bergmassan har en medel- storblockig struktur. Ras av bergblock vid schaktning kan hanteras konventionellt enligt framtagen utredning (PM Bergteknik).

Inom planområdet finns tre grundvattenmagasin varav två är mindre under berg (2 och 3 i kartan nedan) och det tredje har en större utbredning (1 i kartan nedan). Grundvattennivåerna är höga på 1-3 meter under markytan enligt framtagen utredning (PM

Hydrogeologi), men rekommenderas att mätas med grundvattenrör inför detaljprojektering av planförslaget.

Sulfidprovtagning har utförts på berg i dagen. Halterna och försurningspotentialen i området är låga med undantag för en punkt där en förhöjd svavelhalt påträffats.

Ledningar för el, vatten och kombinerad ledning för spill- och dagvatten finns framdraget till området. Inom Skarabén 1 finns en stor mängd ledningar på fastigheten som behöver flyttas vid en byggnation av fastigheten.



Kartan visar grundvattenmagasin som är inom eller angränsar till planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje och lägen för ny bebyggelse markerat med gult, orange och ljusblått.

Kartan visar jordarter och områden överlagrade med fyllnadsmassor. Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje och lägen för ny bebyggelse markerat med gult, orange och ljusblått.

Markradon

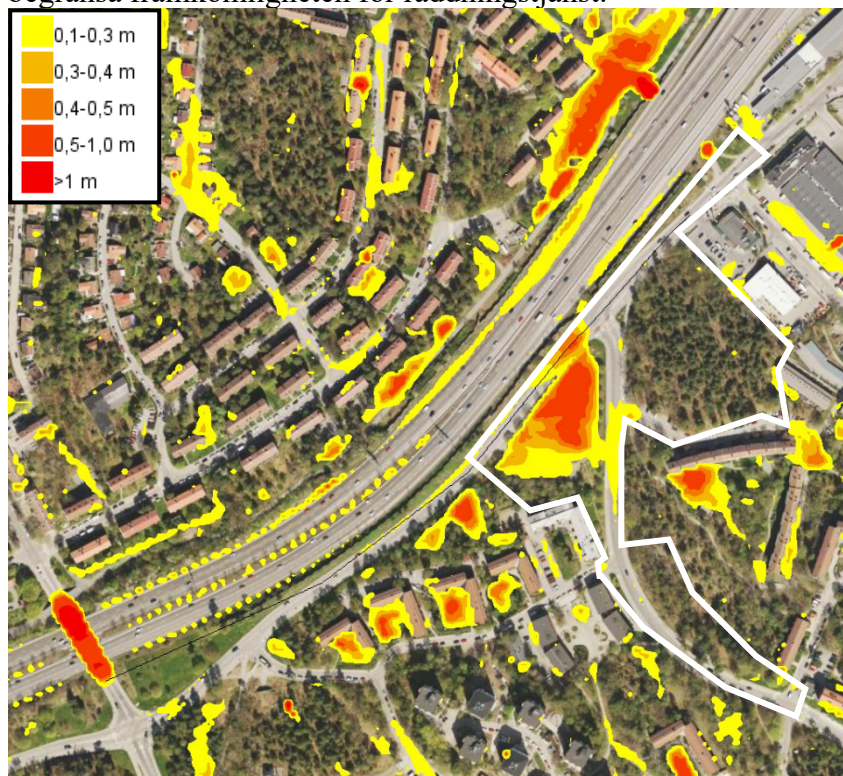
Radonmätning bör utföras inför detaljprojektering av planerade byggnader.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

En lokal lågpunkt finns inom fastigheten Skarabén 1 i den västra delen av planområdet. Vattnet rinner till lågpunkten uppströms från delar av Solbergaskogen och ett vattendjup på över en meter

samlas där vid ett skyfall, ett så kallat 100-års regn. Även på angränsande gator, Kontrollvägen och Folkparksvägen, samlas vatten vid ett skyfall. På den första upp till en meters vattendjup och på Folkparksvägen upp till 0,3 meter. Vattendjupet kan begränsa framkomligheten för räddningstjänst.



Kartan visar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med vit heldragen linje.

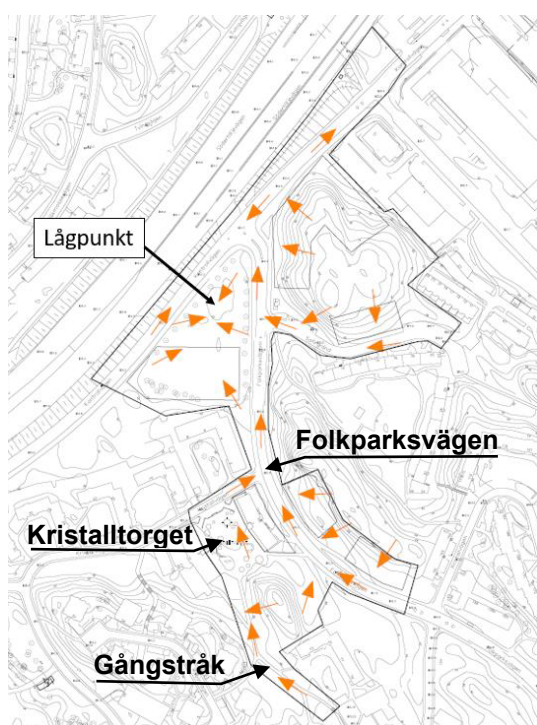
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS oktober 2021 har Årstaviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten avrinner ytligt till Årstaviken utifrån topografin. För det tekniska avrinningsområdet avleds vattnet från planområdet via ett kombinerat ledningssystem till Henriksdals reningsverk och slutligen Strömmen (SE591920-180800). Lågpunkten inom planområdet är utpekad för rening av dagvatten från E4/E20 inom stadens lokala åtgärdsprogram för att uppnå recipientens miljökvalitetsnormer.

Dagvatten

Dagvatten rinner norrut och ansamlas vid kraftiga regn i lågpunkten på fastigheten Skarabén 1 med gräsmarken omgiven av trädrader. Dagvattnet kommer från mer höglänta delar av Solberga söderut och den kuperade terrängen inom planområdet. Det samlas upp i Folkparksvägen och längs det gångstråk som ansluter till Kristalltorget för att slutligen samlas i lågpunkten (se avrinningskartan nedan). Vid normalregn rinner dagvattnet till dagvattenbrunnar vidare i det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk.



Utredningsområdet är markerat med svart linje och den ytliga markavrinningen redovisas med orangea pilar på kartan. Illustration av Norconsult.



Foto visar fastigheten Skarabén, den låglänta gräsytan och lokala lågpunkten i planområdet. Foto av Norconsult.

Tidig medborgardialog

Inledningsvis i planarbetet genomfördes en digital dialog med syfte att samla in kunskap om hur området används idag, vilka platser som anses värdefulla och vilka brister som finns. Dialogen genomfördes 12 november till 12 december 2020 med ett digitalt kartbaserat enkätverktyg, där deltagarna kunde markera och kommentera direkt i kartan. 238 personer deltog. Flera personer lyfte vikten av den vardagsnära naturmarken som används till återhämtning och spontanlek, bland annat kullen med naturmark som vetter mot Kontrollvägen. Grönska nära och mellan bebyggelsen och småstadskaraktären i Solberga är andra värden som många framförde.

De platser som upplevs som otrygga i området är huvudsakligen samlade vid planområdets yttre gränser, längs vägsträckor, i korsningar och runt McDonalds i Västberga industriområde. Kristalltorget lyfts av flera som ett fint men något bortglömt torg, som skulle behöva mer liv och verksamheter. De som saknar något i området vill ha mer liv och rörelse, och bättre kollektivtrafik.

Barnperspektiv

En stor del av befolkningen i Solberga utgörs av barnfamiljer, med en yngre genomsnittsalder jämfört med övriga Älvsjö. Inom ramen för planarbetet har en dialog med barn från årskurs 1-6 på Solbergaskolan genomförts, med syfte att presentera barnens egna perspektiv av området. Barnen hade generellt sett en positiv bild av området. Platser som upplevdes som otrygga var bland annat gatukorsningar och Västberga industriområde, som också upplevdes som osäkert ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Lerkrogsvägen som ligger öster om planområdet och leder mot Solbergaskolan är en skolväg för många barn men saknar fullgoda trafiksäkerhetslösningar.



Platser utpekade av barnen i dialogen. Gröna punkter för platser som barnen upplever som bra eller positiva, röda för platser barnen upplevde som dåliga eller läskiga. Karta av Ramböll.

Service

Skola och förskola

Det finns två skolor inom 500 meter från planområdet, Solbergaskolan (f-6, samt grundskola 1-9) och Västbergaskolan (f-9). Närmsta kommunala skola med högstadielklasser är Kämpetorskolan, som även har en idrottshall och bollplaner. Det finns fem förskolor i Solberga längs med Folkparksvägen. Närmsta förskola ligger cirka 500 meter bort.

Offentlig service

Närmsta vårdcentral och bibliotek ligger vid Telefonplan, ca en kilometer bort. Ytterligare ett bibliotek finns i medborgarkontoret i Älvsjö centrum där bland annat ungdomens hus också inryms. Utöver detta finns en moské inom kvarteret Turmalinen.

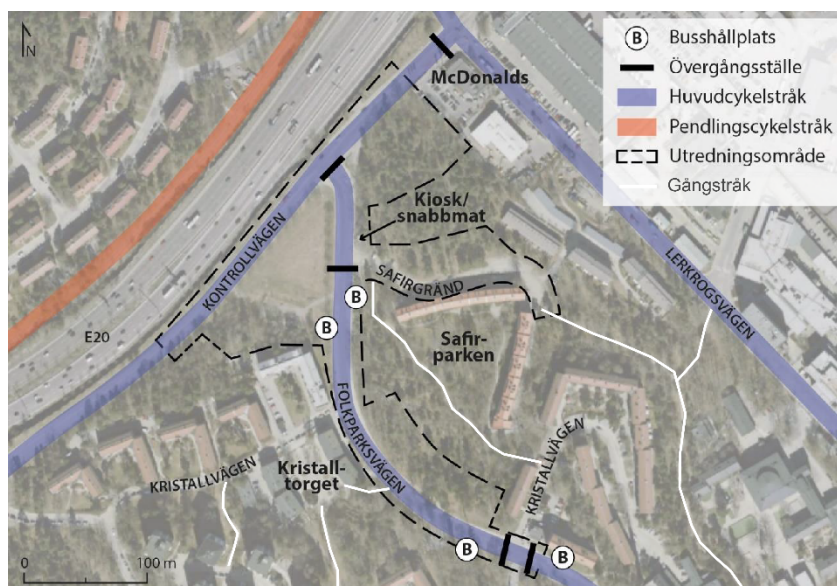
Kommersiell service

Aktuellt område ligger mellan Västberga handel och Kristalltorget, där det finns tillgång till kommersiell service, både närservice och volymhandel.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omfattar delar av de tre gatorna Kontrollvägen, Folkparksvägen och Safirgränd, tillgängliga för gång-, cykel och fordonstrafik. Kontrollvägen är en parallell gata till Södertäljevägen och ansluter till Södertäljevägen i nordost vid Västbergamotet och i sydväst vid Fruängen.



Kartan ovan visar befintligt gatunät, med lägen för busshållplatser, gångstråk, övergångsställen och cykelstråk. Illustration av Structor med tillägg på gångstråk av stadsbyggnadskontoret.

Biltrafik

Kontrollvägen med en skyltad hastighet på 50 km/h trafikeras av 8 800 fordon söder om Folkparksvägen och 12 700 fordon norr om Folkparksvägen per dygn. Folkparksvägen har trafikflöden om 5 700 fordon/dygn och en skyltad hastighet på 50 km/h. På Safirgränd uppskattas antalet fordon/dygn vara 500 stycken och är skyltad med en hastighet på 30 km/h. Södertäljevägen trafikeras med cirka 120 000 fordon per dygn varav 7 % är tung trafik. Längs Safirgränd finns två markparkeringar samt gatuparkering med utrymme för 50 parkerade bilar.

Gång- och cykeltrafik

Längs gatorna inom planområdet finns trottoarer med gångbanor, längs Kontrollvägen och Folkparksvägen finns även cykelbana. De två gatorna utgör huvudcykelstråk. På andra sidan Södertäljevägen går pendlingsstråk för cyklister som en del i det regionala cykelnätet. Utöver trottoarerna längs gatorna finns ett finmaskigt nät av gångstråk genom grönområdena som binder samma bostäder och målpunkter med gatunätet. I förlängningen av Lerkrogsvägen går en gångtunnel under Södertäljevägen till Telefonplan. Cykelparkering finns vid Kristalltorget för besökare till verksamheterna.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 600-1000 m från Telefonplans tunnelbanestation och ca 1500-2000 m från Älvsjö

pendeltågstation. En busshållplats för busslinje som knyter samman dessa lägen finns inom planområdet (se markeringar i kartan ovan). Väster om planområdet på Älvsjövägen planeras spårväg syd dras som utgör en av de beslutade satsningarna inom Sverigeförhandlingen. Spårväg syd är planerad från Flemingsberg till Älvsjö via Kungens kurva och Skärholmen. I Älvsjö planeras även tunnelbana till Fridhemsplan via Liljeholmen.

Tillgänglighet

Fyra av parkeringsplatserna på Safirgränd är reserverade för rörelsehindrade. Sopbil angör på Safirgränd 20 vid markerad lastplats samt vägens östra ände utan markerad lastplats. Ingen annan angöring finns längs Folkparksvägen och Kontrollvägen. Safirgränd har en lutning på cirka 3 % upp från Folkparksvägen. Folkparksvägen är rätt plan mellan Kontrollvägen och Kristallvägen vid Kristalltorget. Efter Kristalltorget till den övre korsningen mellan Folkparksvägen och Kristallvägen vid E4-baren har gatan en lutning på ca 3,4 %.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Inom planområdet ligger två befintliga elnätstationer som saknar planstöd som avger elektromagnetisk strålning. Strålningen avtar snabbt och närmsta avstånd till bostäder ska vara minst åtta meter.

Luft

Närheten till Södertäljevägen medför höga nivåer av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (pm₁₀). Värden för kvävedioxid gränsar mot miljökvalitetsnormerna och nivåerna för partiklar överskrider längs E4/E20. Inom planområdet klaras miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid.

Buller

Bullernivåerna är höga inom hela planområdet (över 60dBA ekvivalent nivå) och mycket höga i de norra delarna av planområdet (över 70dBA ekvivalentnivå). Längs Kontrollvägen är ljudnivån 1,5 meter över marken mellan 61-65dBA och längs Folkparksvägen mellan 56-60dBA enligt framtagen bullerutredning.

Farligt gods

Det aktuella planområdet ligger mellan ca 25-330 meter från Södertäljevägen som är primärled för farligt gods. Dessutom

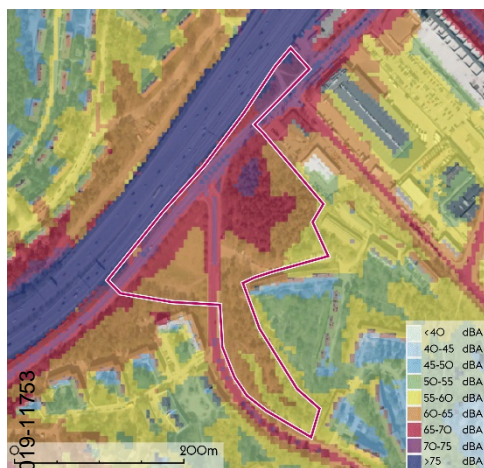
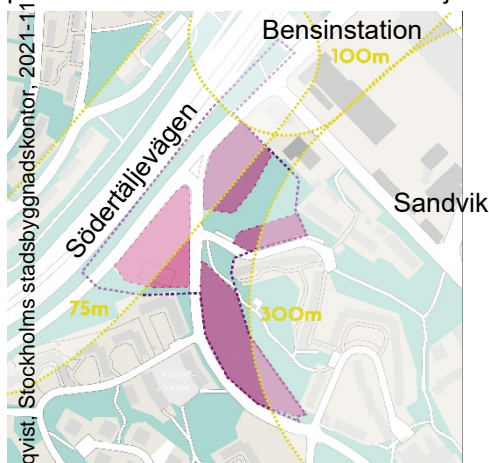


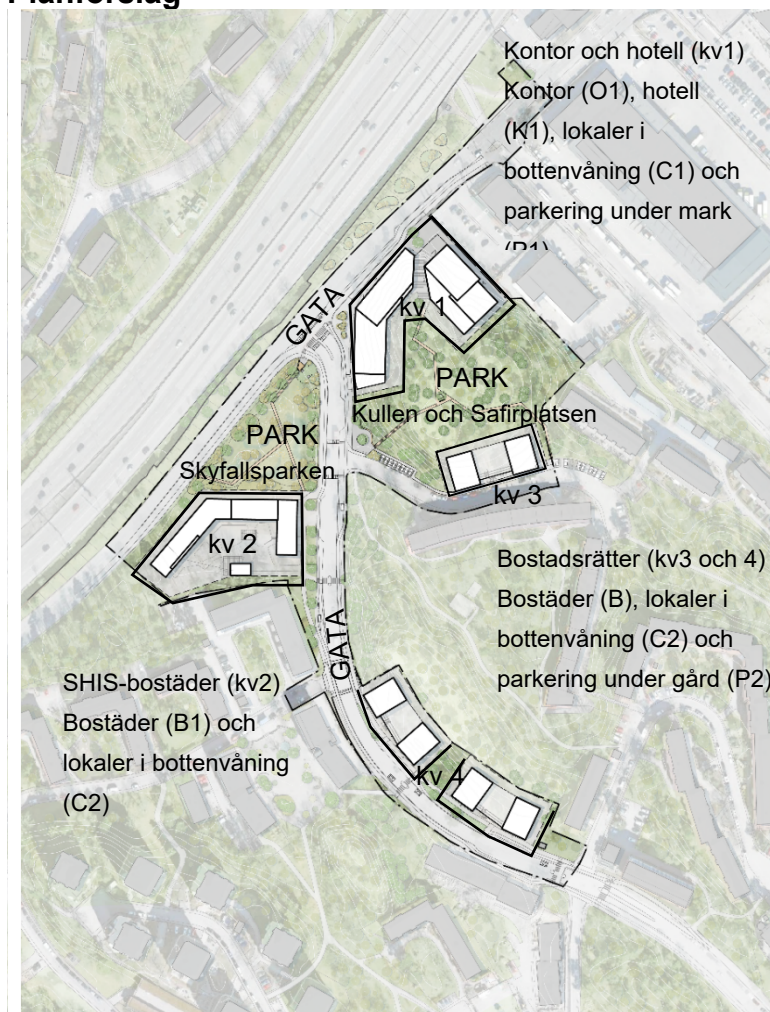
Illustration visar ungefärliga ljudnivåer inom planområdet, ungefärligt planområde är markerat med rosa linje.



Illustrationen visar riskkällor med avstånd i relation till planområdet som är ungefärligt markerat med svart linje.

ligger en drivmedelsstation och Sandvik Västberga i närområdet - båda verksamheter som bidrar till en ökad samhällsrisk. En utredning har tagits fram för att bedöma riskkällorna. Enbart Södertäljevägen anses medföra ett riskbidrag som behöver hanteras i detaljplanen med anledning av avstånden till övriga riskkällor (Rapport om riskhänsyn för projekt Norra Folkparksvägen). Antalet transporter av farligt gods är inte känt och uppskattas idag till cirka 185 stycken. Längs hela planområdets sträckning går avfarten mot Västberga i egen fil separerad med betongbarriär från vägen. Avfarten är inte klassad som transportled för farligt gods. På avfarten går ändå en betydande andel transporter av farligt gods till angränsande bensinstation och andra verksamheter inom Västberga industriområde. Främst transporteras brandfarliga vätskor och gaser. Med anledning av detta bedöms risksituationen från gränsen på avfartsfilen och inte huvudkörbanan.

Planförslag



Situationsplan över planområdet med studerad bebyggelse,

kvartersindelning och användning. Illustration: Karavan.

Detaljplanen omfattar park, gata och ny bebyggelse för kontor, hotell och bostäder längs med Folkparksvägen och Kontrollvägen på ett område som idag består av trädbevuxen naturmark med tall och ek, samt fastigheten Skarabén 1 som är en obebyggd låglänt gräsyta kantad av träd.

Markanvändning

Övergripande

Detaljplanen möjliggör park, bostadsändamål, kontor, hotell, centrumändamål och parkering under mark. Nuvarande markanvändning, gata och teknisk anläggning, bekräftas och utvecklas. Ny bebyggelse placeras längs med befintliga gator för att spara så mycket sammanhängande naturmark som möjligt. Bebyggelsen placeras på ett sätt som möjliggör fortsatt kontakt mellan gata och naturmark, i enlighet med Solbergas bärande karaktärsdrag.

Planförslaget innehåller ca 220 bostäder (varav hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter för SHIS) och 27 000 kvm bruttoarea för hotell, kontor och lokaler för centrumändamål, inklusive tillhörande garage. Centrumändamål medges i samtliga bottenvåningar och krävs i bottenvåning till den kommersiella byggnaden med kontor och hotell.

Parkering medges i garage under mark och under gårdsytor, bortsett från för kvarteret Skarabén som planeras för SHIS-bostäder, vilket är en bostadsform med litet behov av p-platser. Här föreslås två p-platser på kvartersmark.

Den norra delen av Skarabén 1 som i gällande detaljplan är planlagd som kvartersmark, planläggs som park för att omhänderta vatten vid skyfall.

Detaljplanen omfattar också teknisk anläggning för elnätsstationer, två befintliga som ges planstöd samt en ny elnätsstation som krävs för att säkra eltillförseln i Solberga.

Park och natur

Detaljplanen omfattar allmän plats i form av gator, park och naturmark. Området består idag till viss del av svår terräng att

röra sig i, varför ett viktigt mål är att stärka kopplingar och stråk. Nya platsbildningar föreslås för att ge fler möjliga gångvägar, tydliggöra entrén till Solberga och lyfta fram befintliga kvaliteter. Befintliga träd och naturmark värnas i så stor utsträckning som möjligt, samtidigt som den biologiska mångfalden stärks med en ny skyfallspark på fastigheten Skarabén 1. Träd som är särskilt skyddsvärda och är placerade nära planerad kvartersmark och därmed riskerar skadas vid byggnation av husen, skyddas i plankartan med bestämmelse (träd).



Karta med viktiga stråk och nya kopplingar som skapas genom planområdet. Karavan.

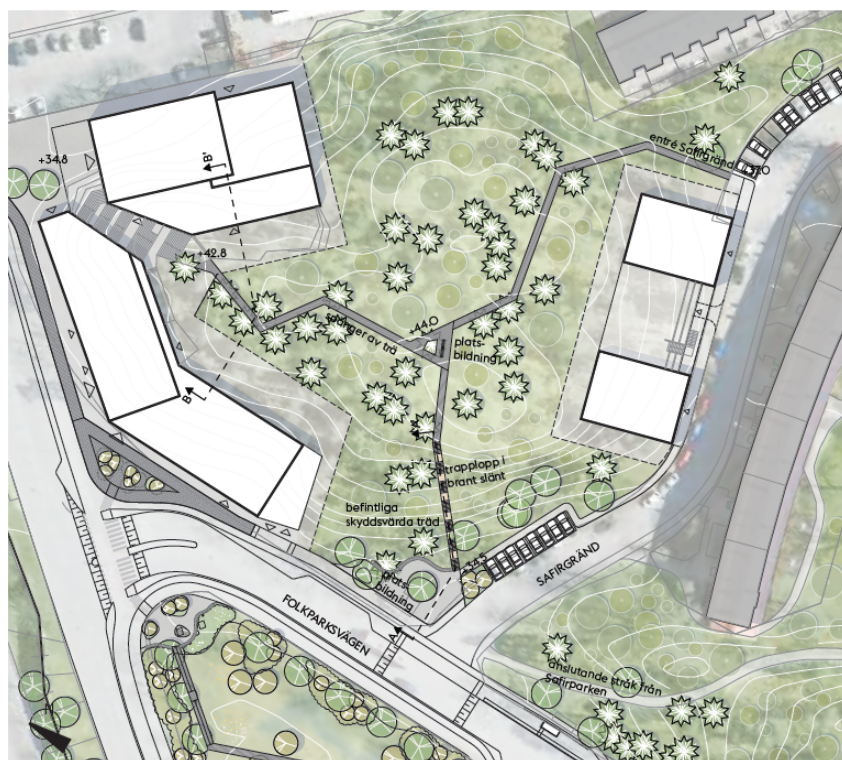
Skyfallsparken



Park för att omhänderta stora mängder vatten vid ett skyfall. Karavan. Den norra delen av fastigheten Skarabén 1 planläggs som park. Ytan är en lågpunkt för hela planområdet och sparas och utvecklas till en skyfallspark för att omhänderta stora mängder vatten vid skyfall. Parken ramas in med befintlig allérad av lönnar. Gångbryggor i stål och trä anläggs över en våtmarksinspirerad utformning av den låglänta marken. Ytan är utsatt för buller och risk från Södertäljevägen och lämpar sig därför inte för stadigvarande vistelse, men fyller en viktig funktion för att motverka översvämning i området vid kraftiga skyfall.

Kullen

I den tidiga digitala dialogen som gjordes vid start av detaljplanarbetet, framförde många boende vikten av den vardagsnära naturmarken. Naturområdena används för lek och rekreation trots att de är bullerutsatta. För att stärka den värdefulla närnaturen, föreslås ett nytt gångstråk som kopplar samman entréplatsen till kontors- och hotellbyggnaden i kvarter 1, via en bred trappa, med Safirgränd och en ny platsbildning i korsningen Safirgränd och Folkparksvägen. Stråket föreslås med spänger av trä som vilar på marken för att inte göra för stora ingrepp i naturen, och anpassas till befintliga träd. Korsningspunkten på höjden vidgas till en liten plats med sittbänkar.



Kullen med naturmark mellan kvarter 1 och 3 föreslås utvecklas med ett nytt stråk för rekreation som stärker kopplingen till Telefonplan och omkringliggande områden. Karavan.



Elevation av trappa i lätt konstruktion som ansluter till en ny liten platsbildning, "Safirplatsen", i korsningen Safirgränd och Folkparksvägen. Karavan.

Gröna korsningar



"Safirplatsen" är en ny platsbildning i anslutning till det nya gångstråket på kullen. Karavan.

Ett utmärkande drag i Solberga, som identifierats som värdebärande i framtagna kulturmiljöanalys, är Folkparksvägens grönska i korsningar till kvartersgatorna, som fungerar som gröna portar till bostadsbebyggelsen. I korsningen Safirgränd och Folkparksvägen föreslås en ny platsbildning som stärker entrén

till naturmarken och ger möjlighet att sitta ner under befintliga ekar och tallar. Platsen är solbelyst med många stora träd och har höga vistelsevärden.



Befintlig grönyta med tall mellan gång- och cykelbanan sparas längs Folkparksvägen.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga gator i planområdet utvecklas som trygga gatumiljöer där gående och cyklister prioriteras. Folkparksvägen anpassas och breddas delvis i planområdet, för att följa SL:s standard för busstrafik och möjliggöra sophantering för tillkommande bebyggelse, samt breddad gång- och cykelbana. Gatans utformning varierar längs sträckan för anpassning till busshållplatser, befintliga fastigheter, naturvärden och träd. Där det är möjligt kompletteras med grönytor och nya träd, för att bibehålla Folkparksvägens gröna karaktär. Fler övergångsställen tillskapas i strategiska lägen för att öka tryggheten för oskyddade trafikanter.

Kontrollvägen bibehålls i huvudsak i nuvarande utformning, men en del av gatan höjs för att förbättra framkomligheten vid översvämning från stora skyfall. Korsningen med Folkparksvägen föreslås bli upphöjd för att främja framkomlighet på det regionala cykelstråket.



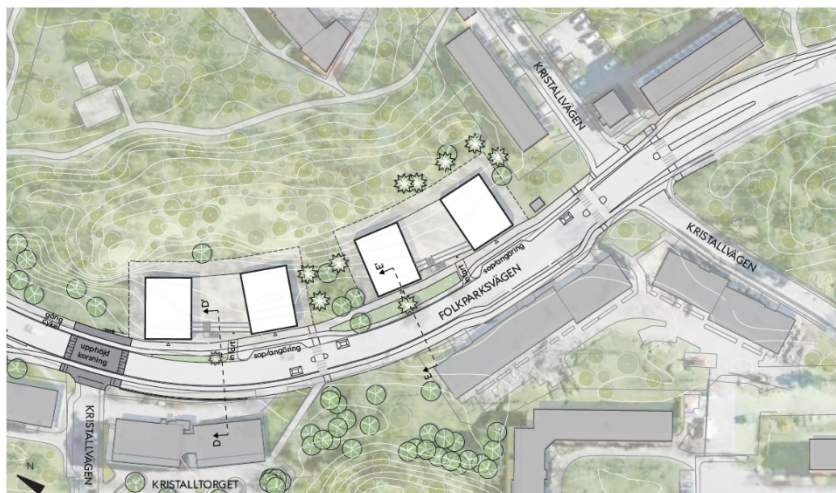
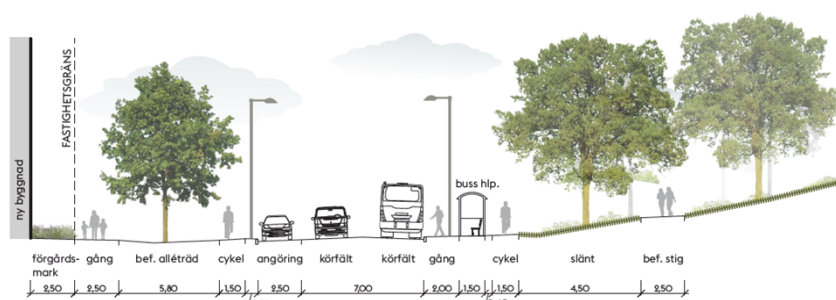
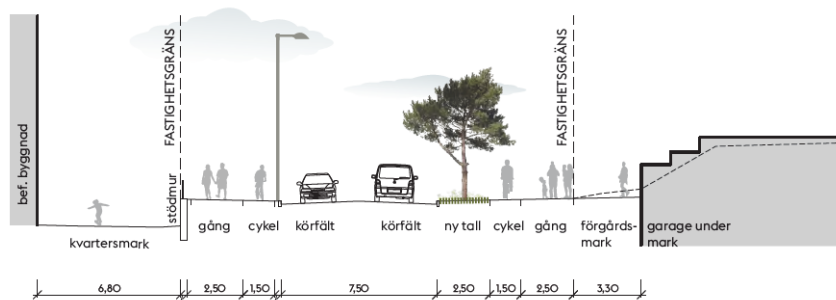


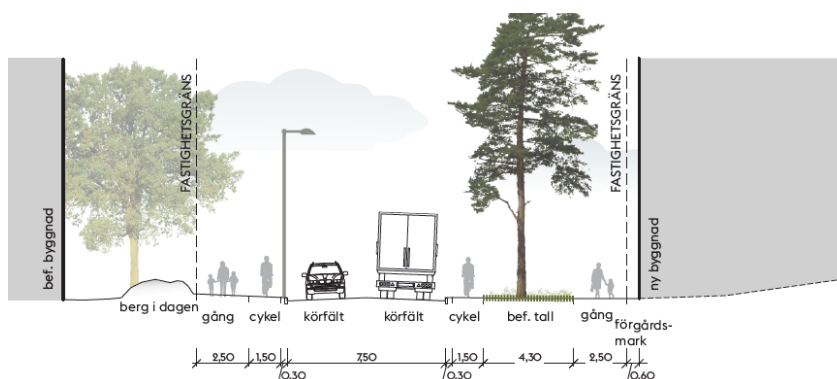
Illustration av Folkparksvägens utformning. Korsningen till Kristallvägen föreslås upphöjd för att sänka hastigheten och annonsera Kristalltorget från gatan.



Sektion C-C med mått för olika trafikslag. Folkparksvägen med ny bebyggelse i kvarter 2 till vänster och befintlig gångstig till Safirparken till höger i bild.



Sektion D-D genom Folkparksvägen med befintlig bebyggelse intill Kristalltorget till vänster i bild och ny bebyggelse med garage och bostadsgård till höger i bild.



Sektion E-E genom Folkparksvägen med befintlig tall i grönt motiv i gatan som bevaras framför ny bebyggelse till höger i bild.

Biltrafik

Den nya bebyggelsen längs Safirgränd medför att totalt 10 parkeringsplatser försvinner.

All parkering till tillkommande bebyggelse planeras i garage för respektive kvarter, förutom för *kvarter 2* som på grund av bostadstyp inte anses ha behov av bilparkering. På grund av detta lämpar sig tomten endast för bostäder utan behov av bilparkering, såsom SHIS-bostäder eller studentbostäder. Här planeras totalt tre p-platser på bostadsgården. För punkthusen i *kvarter 3 och 4* är det lägsspecifika p-talet 0,425 bilparkeringsplatser per lägenhet (46 st för 108 lägenheter). Mobilitetsåtgärder ger en sänkning av antalet p-platser. För kommersiell verksamhet som kontor och hotell finns inte något p-tal framtaget av staden, utan planeras utifrån krav och behov för verksamheten. I studerat förslag för *kvarter 1* ges möjlighet till garage i en eller två våningar. Förslaget innehåller därför ett spann på 50-170 p-plaster för bil, varav 2-4 för rörelsehindrade. Lastning och lossning för verksamheten föreslås via lastplats längs Kontrollvägen, som även rymmer en på- och avstigningszon.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanan justeras längs Folkparksvägen och kompletteras med mer belysning för en trygg och säker miljö. Fler övergångsställen och upphöjda korsningar i avvikande material ska öka tryggheten för oskyddade trafikanter. Gång och cykel är tydligt avgränsade från varandra, och dras anpassade till befintliga träd.

För kontors- och hotellbyggnaden i *kvarter 1* planeras totalt 100 cykelplatser, varav 60 i garage och 40 föreslås på förgårdsmark.

För *kvarter 2* planeras 114 cykelplatser, varav 106 i cykelförråd på bostadsgården och 6 st på förgårdsmark mot Folkparksvägen. För *kvarter 3 och 4* planeras totalt 200 cykelplatser, varav 20 st besöksparkering på förgårdsmark och 180 st i cykelrum i bottenvåning.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats längs Folkparksvägen ges ett justerat läge för att möjliggöra ny bebyggelse i *kvarter 2*.

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring för kontors- och hotellbyggnaden i *kvarter 1* sker via garaget. Möjlighet finns för personbil att stanna till vid på- och avstigningszon längs Kontrollvägen. För *kvarter 2* planeras en tillgänglig bilparkeringsplats på gården. För *kvarter 3 och 4* planeras tillgänglig angöring via garage för de södra husen i *kvarter 4*, samt i gata för övriga hus (totalt tre tillgängliga parkeringsplatser planeras).

Bebyggelse

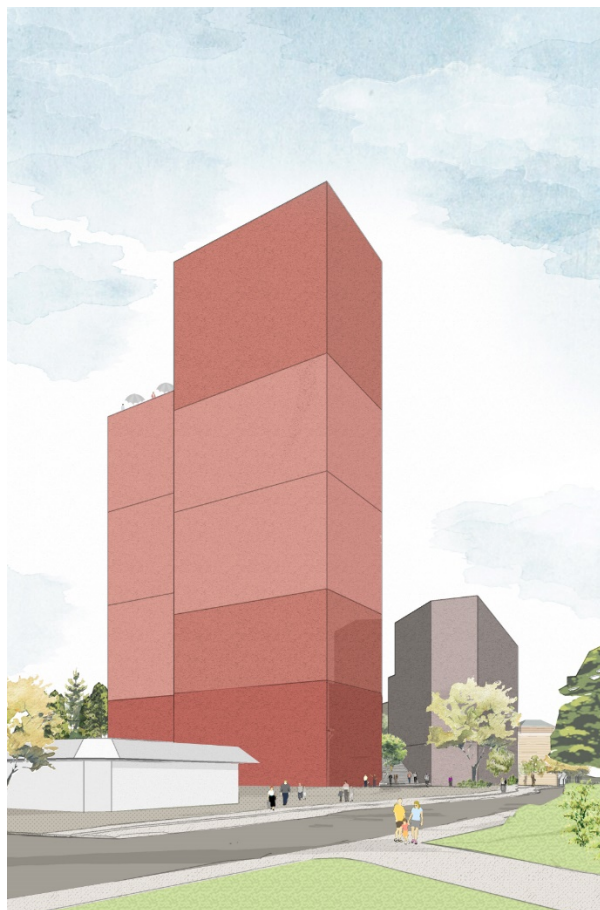


Fotomontage på flygbild med studerade byggnadsvolymer sett sydost ifrån, med Solbergaskogen i förgrunden. Foto Lennart Johansson. Illustration ÅWL, Joliark och Urban Design.

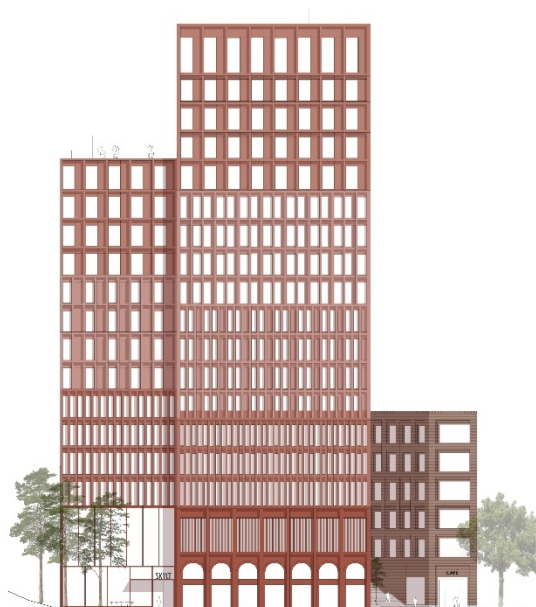
Kvarter 1 Kontor och hotell

Höjd och volym

I planområdets norra del, på en kulle med naturmark intill Kontrollvägen och Västberga industriområde, föreslås en ny byggnad uppdelad på en lägre volym och en höghusdel på upp till 117 möh (motsvarande 18-22 våningar). Den lägre volymen mot Folkparksvägen trappar ner från sex till fyra våningar för att möta Solbergas lägre skala. Hög- och lågdelen sammanbinds av ett underjordiskt garage. Mot Folkparksvägen i byggnadens södra del föreslås garageinfart med ramp till underjordiskt parkeringsgarage. Byggnaden föreslås innehålla publika verksamheter och centrumändamål i våning 1-3 och högst upp i höghuset. Hotell och kontor föreslås på övriga våningar.



Perspektivskiss över kvarter 1 sett från gångtunneln under Södertäljevägen, intill Kontrollvägen. Urban Design.



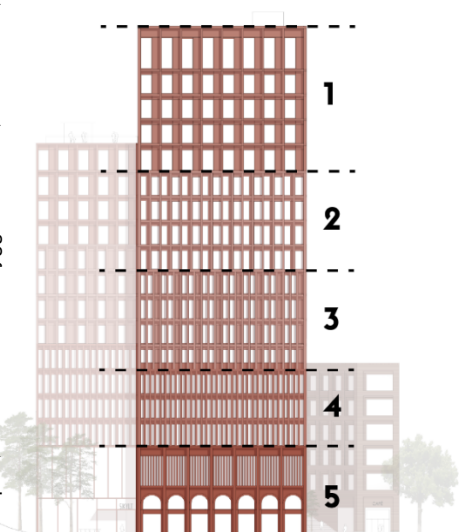
Skiss av fasad mot nordost, Urban Design. Höghusdelen delas upp i två volymer för att få en slank siluett med ett renodlat uttryck.

Höghusdelen föreslås delas upp i två volymer, för att få en slank siluett på håll. Den högsta delen av byggnaden placeras mot Kontrollvägen och Södertäljevägens stora trafikrum. En enkelhet i proportioner och komposition eftersträvas. Byggnadshöjder regleras i plankartan med totalhöjd.

Fasader

Ett högt hus ställer krav på en högkvalitativ gestaltning och för att säkerställa en omsorgsfull gestaltning av höghuset regleras att byggnaden ska delas upp i fem avskiljbara delar (f4). Det kan göras genom att fönstersättningen varieras i urskiljbara sektioner av byggnaden i horisontala band, eller genom en variation av material och färg, se illustration nedan.

Fasaderna för både hög- och lågdel ska vidare utformas med en reliefverkan kring fönstren (f5). Bestämmelsen gäller inte för bottenvåningarna. Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden ett intressant uttryck på längre avstånd och en materialitet på nära håll. Baksidan av höghuset har en lägre byggnadsdel som ska utföras i trä eller i ett annat material i en varm jordartskulör för att ge ett finstämt möte med naturmarken bakom (f6).





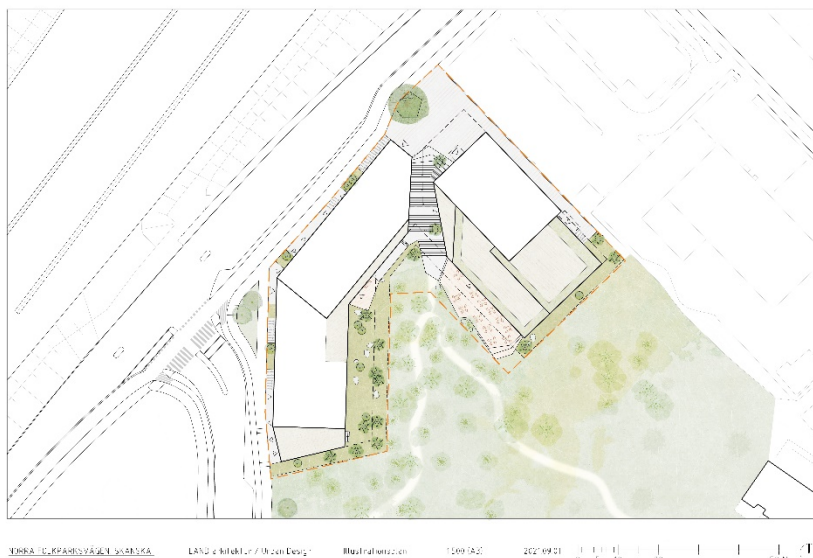
Skiss av fasadutsnitt mot entrétorget. Fasaden ska utformas med en reliefverkan runt fönstren, enligt princip illustrerad på skissen, reglerat med planbestämmelser f5, f9 och f10. Urban Design.

Sockelvåningar

Sockelvåningarna ges ett publikt innehåll, vilket regleras med krav på centrumändamål. Lågdelen sockelvåning ska utföras minst 6 m hög med fönster som är minst 3 m höga och har en högsta bröstningshöjd 0,7 m över marken (f9). Högdelen sockelvåning ska utföras minst 7 m hög och med fönster i två rader i höjd. Den nedre raden fönster ska vara minst 3,5 m höga och ha en högsta bröstningshöjd på 0,7 m över mark (f10). Regleringarna syftar till att ge sockelvåningarna en publik och genomsiktig karaktär.

Gård och förgårdsmark

Huvudentrén till högdelen vänder sig ut mot ett nytt entréorg mot Kontrollvägen, med sekundärentréer mot fastigheterna Diamansliparen 2 och 3 i norr, samt mot naturmarken på baksidan i söder. Lågdelen får en förgårdsmark mellan ca 2-4 meter mot Kontrollvägen och Folkparksvägen, med utrymme för plantering. En trappa föreslås mellan hög- och lågdelen som kopplar samman entrétorget med ett allmänt gångstråk i naturmarken bakom huset. En av befintliga ekar har bedömts möjlig att spara mot Kontrollvägen och skyddas i plankartan. På baksidan föreslås uteserveringar som hör till hotell- och kontorsverksamheten. Kvartersmarken föreslås få en utformning som efterliknar naturmarken i material – och växtval, och ska återställas för att få en naturliknande anslutning till naturmarken intill. Utöver vistelseytor i marknivå tillåts takterrasser på delar av byggnaderna.



Situationsplan av föreslagen bebyggelse i kvarter 1, LAND arkitektur och Urban Design.

Kvarter 2 Skarabén / SHIS-bostäder

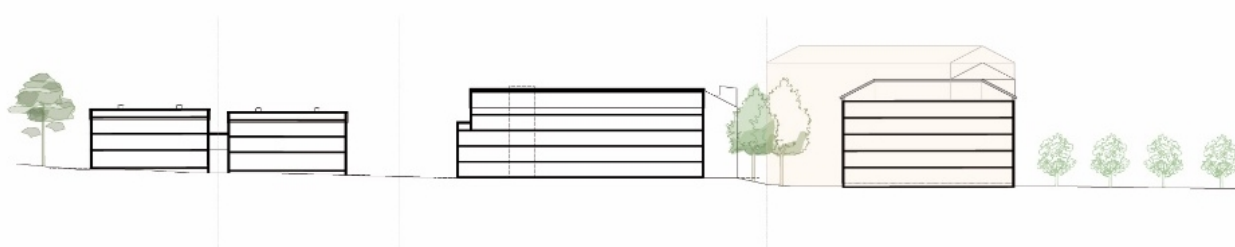
Höjd och volym



Perspektivskiss sedd söderifrån på Folkparksvägen, med föreslagen bebyggelse på fastigheten Skarabén till vänster i bild. Ny bebyggelse för kontor och hotell (kvarter 1) skymtar till höger i bild. ÅWL arkitekter.

I den södra delen av fastigheten Skarabén som idag är en låglänt gräsyta kantad av träd föreslås en byggnad som planeras inrymma bostäder för SHIS, som erbjuder hyresbostäder till människor som av ekonomiska och/eller sociala skäl står utanför den reguljära bostadsmarknaden. Byggnadshöjden trappar från

fem våningar mot Folkparksvägen, till sex våningar mot den nya skyfallsparken i norr, till sju våningar mot Kontrollvägen och Södertäljevägen. Höjden regleras mednockhöjd. Taken ska utföras som sadel- eller valmat tak och utan takkupor mot allmän plats för att ge taket ett mer renodlat uttryck. Taklutning ska vara mellan 25-35 grader. Byggnaden är utformad som en öppen kvartersstruktur på ett liknande sätt som Solbergas lamellhus från 1950-talet är placerade intill planområdet.



Längdsektion dragen genom Folkparksvägen med kv Topasen från 1950-talet intill Kristalltorget till vänster, det nyare tillägget kv Akvamarin och föreslagen bebyggelse i kv Skarabén till höger. ÅWL arkitekter.



Perspektivskiss sedd söderifrån på Kontrollvägen, med föreslagen bebyggelse på fastigheten Skarabén till höger i bild. Bortom kvarteret skymtar ny bebyggelse för kontor och hotell (kvarter 1). ÅWL arkitekter.

Fasader

Fasaderna föreslås utföras i tegel och puts i varma jordartskulörer som anknyter till färgsättning av intilliggande bebyggelse i Solberga. Fasaden föreslås få en vertikal uppdelning i olika nyanser. Fönster ska utföras med inramning i annat material eller kulör för att skapa en variation och materialitet till fasaden,

reglerat med planbestämmelse f2. Se illustration av fasadutsnitt nedan.



Fasadskiss av studerad bebyggelse med den högsta byggnadskroppen på sju våningar i förgrunden mot Kontrollvägen. ÅWL arkitekter.

Sockelvåningar

Bostäder tillåts inte i bottenvåning mot Folkparksvägen, men entréer och bostadskomplement får finnas (B1). Centrumändamål möjliggörs i alla bottenvåningar. Fönster i bottenvåning ska ha en bröstningshöjd på högst 0,8 meter över marken. Rumshöjd i bottenvåning mot Folkparksvägen och Kontrollvägen ska vara minst 3,0 meter hög, reglerat med generell bestämmelse. Bestämmelserna syftar till att ge bottenvåningen en publik karaktär.



Skiss av fasadutsnitt mot Folkparksvägen, som redovisar möjlig utformning av bottenvåning och förgårdsmark med utrymme för planteringar. Fönsteromfattningar ska utföras med livskillnad eller i annan kulör eller material mot övriga fasaden (f2). ÅWL arkitekter.

Bostadsgård och förgårdsmark

Den nya byggnaden placeras indragen från gatan för att spara alléraden av lönnar som omger fastigheten. Förgårdsmarken, som är 5 m bred mot norr och väster samt 2 m bred mot öster, har utrymme för dagvattenhantering och frodig växtlighet som mindre träd, perenner och marktäckare. Bebyggelsen ramar in en

rymlig gård i skyddat läge med plats för planteringar, utevistelse och lek. Cykelförråd föreslås i södra delen av gården. Komplementbyggnad får maximalt uppgå till 100 kvadratmeter med en nockhöjd på högst 4,0 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 80 kvadratmeter. Parkering tillåts endast på den sydöstra delen av fastigheten mot Folkparksvägen, där tre p-platser, varav en för rörelsehindrade. En skyddsvärd tall på bostadsgården skyddas med planbestämmelse (n1).



Illustration av föreslagen bebyggelse och gårdshantering. ÄWL arkitekter.

Kvarter 3 och 4 - Safirgränd och Folkparksvägen

Höjd och volym

På den södra sidan av kullen längs med Safirgränd, i norra delen av planområdet, föreslås två punkthus i sex våningar med cirka 35 bostäder, kvarter 3. Den översta våningen är indragen från gatan för att skapa en lägre takfot. De två punkthusen binds samman med ett garage under mark i en våning med en gemensam bostadsgård ovanpå. Centrumändamål möjliggörs i bottenvåningarna.



Illustration visar föreslagen bebyggelse mot Safirgränd med punkthus i sex våningar varav den översta våningen är indragen från gatan. Illustration Joliark.

Längs den östra sidan av Folkparksvägen i den södra delen av planområdet föreslås fyra punkthus längs bergskammen med naturmark. Punkthusen har placerats med hänsyn till landskapsbilden så att Safirparken fortsatt ska vara omfamnad av naturmark. Byggnadshöjden är anpassad för att ligga under trädtopparna i naturmarken och endast skönjas mellan träden. De två punkthusen som ligger invid Kristalltorget föreslås vara sex våningar med den översta våningen indragen mot gatan, med cirka 40 bostäder. De två punkthusen i södra delen av planområdet närmast E4a baren föreslås vara fem våningar höga och den översta våningen indragen mot gatan, med cirka 30 bostäder. Precis som i kvarter 3 föreslås punkthusparen bindas samman med varsitt garage i en våning under mark med bostadsgård ovanpå.

Balkonger på punkthusen inom kvarter 3 och 4 föreslås längs byggnadernas långsidor mot naturmark och gård. På byggnadernas gavlar som möter gatan är inte balkonger tillåtet, i samklang med hur befintlig bebyggelse möter gatan i Solberga. Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter från byggnadernas fasader och ska ha en fri höjd ovan mark på minst 23 meter.



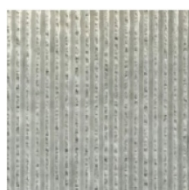
Illustrationen visar fasader på punkthusen längs Folkparksvägen, i bilden visas hur bebyggelsens höjdskala är avsedd att anpassas efter höjdskalet på träden på bergskammen. Illustration Joliark.

Fasader

Punkthusen inom kvarter 3 och 4 föreslås ha samma gestaltning för att skapa ett sammanhållet intryck i samspel med befintlig bebyggelse. Fasader föreslås i studerad utformning utföras i skiffer för att knyta an till färger i naturmarken och samtidigt möta färgerna i Solbergas jordartskulörer. För att mjuka upp de stenklädda fasaderna ska fönster och dörrar utföras i trä eller i metall i en varm jordartskulör (f8). Garagebyggnadens fasad föreslås utföras i betong med en reliefverkan. Garaget trappar ned från bostadsgården mot gatan för att ge utrymme för grönska längs garagets fasad.



Skiffer med
mönsterverkan



Betong med
reliefverkan.



Trä eller metall
i varm
jordartskulör.



Fasadskiss mot Folkparksvägen och byggnaderna närmast Kristalltorget. Byggnadernas typologi och grönska gör naturmarken fortsatt synlig från gata. Illustration Joliark.

Sockelvåningar

I bottenvåning på byggnaderna möjliggörs för centrumändamål och sockelvåningen mot Folkparksvägen ska utformas därefter vilket regleras med generella planbestämmelser. För att

möjliggöra uppsikt mellan gata och bebyggelse ska fönster i bottenvåning mot Folkparksvägen ha en bröstningshöjd på högst 0,8 meter över marken. För att säkra att verksamheter för centrumändamål ska kunna inrymmas krävs en rumshöjd i bottenvåning mot Folkparksvägen som är minst 3,0 meter hög. En högkvalitativ gestaltning eftersträvas i bottenvåningen, med material som skiffer och betong med reliefverkan som ger en finstämd detaljering.



Illustrationen visar bottenvåningens utformning med föreslagen fasadutformning bestående av skifferfasad, betong med reliefverkan i sockeln samt dörrar och fönster i varm jordartskulör. Illustration Joliark.

Bostadsgårdar och förgårdsmark

Bostadsgården placeras mellan punkthusparen ovanpå garagen. Runt byggnaderna möjliggörs kvartersmark för att göra terränganpassade anslutningar till befintlig naturmark. Anpassningen säkras genom föreskriven markhöjd över nollplanet. Bostadsgården föreslås ansluta till naturmarken men föreslås avgränsas med en tydlig programmering av gården och utformning som inte har samma naturkaraktär.

Garaget är något indraget från punkthusens fasader vilket möjliggör för en terrassering av gården med planteringsytor och en trappa som förbinder gård med byggnadernas entréer. Utöver terrasseringen föreslås utrymmet framför garaget inrymma sophantering och cykelparkering.

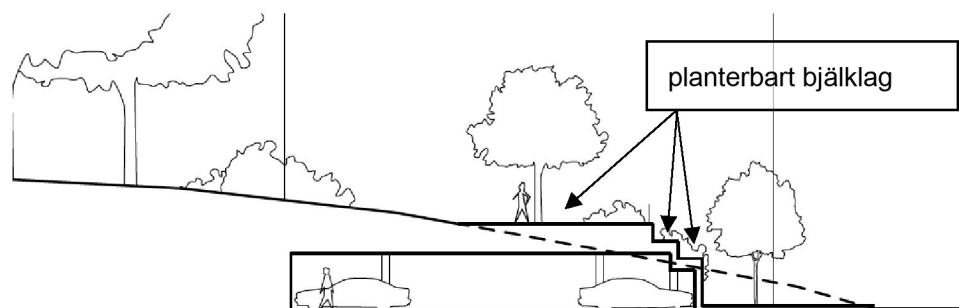


Illustrationsplanen visar hur bebyggelsen längs Folkparksvägen förhåller sig till gatan och bakomliggande naturmark. Illustration Joliark.



Illustrationsplan visar kvarter 3 vid Safirgränd och utformning av bostadsgården. Illustration Joliark.

För att säkerställa möjligheten till grönska på garaget ska bjälklag utföras med planterbart bjälklag och dimensioneras för ett minsta jorddjup på 0,7 meter på 15 % av gårdsytan.



I sektionen ses placeringen av garaget i kvarter 3 och hur det förhåller sig till befintlig marknivå som redovisas med streckad linje. I sektionen pekas gården och dess terrassering ut med möjliga planterbara bjälklag. Illustration Joliark.

Gemensamma gestaltungsprinciper

Fasadernas gestaltning regleras i plankartan med utformningsbestämmelser. Gemensamt för alla kvarter inom detaljplanen är att fasaderna ska utföras i jordartskulörer *eller* naturmaterial som trä eller skiffer. Färgskalan stämmer in på Stockholms karaktäristiska färgsättning, beskriven i byggnadsordningen. Färg- och materialval syftar till att all ny bebyggelse tillsammans ska utgöra en gestaltningsmässig helhet i samspel med värdebärande drag i Solbergas och Västbergas

kulturmiljö. Jordartskulörerna innebär en dämpad färgskala i rött, brunt, svart och gult, i samklang med den dova färgsättningen av 1950-talsbebyggelsen i Solberga. Kulörer och material anknyter till färgskalan i naturmarken som fortsatt kommer omge ny bebyggelse och som är en viktig del av Solbergas stadsbild. För alla kvarter gäller även en generell utformningsbestämmelse som reglerar att fasaderna ska utformas utan synliga elementskarvar.



Exempel på jordartskulörer

Alla byggnader ska ha entréer mot gatan, vilket regleras med en generell planbestämmelse. I kvarter 1 med kontor och hotell föreslås en högre entrétäthet, för att aktivera gaturummet och stärka det som stadsgata. Ny byggnad på fastigheten Skarabén har i studerat förslag huvudentrén mot Folkparksvägen.

För att samspela med Solbergas enhetligt utformade bebyggelse och ge ny bebyggelse en sammanhållen karaktär mot gatan, tillåts inte balkonger mot gatan. Det regleras med en generell planbestämmelse.

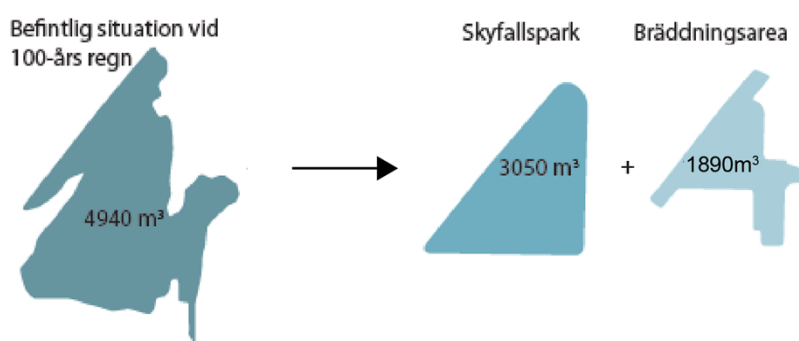
Skärmtak får uppföras över entréer och utrymningsvägar upp till 1,0 meter från fasad med en fri höjd på minst 3,0 meter över allmän plats. På kvartersmark medges skärmtak upp till 2,5 meter från fasad på en fri höjd på minst 2,7 meter över mark.

Byggnadernas gestaltning är konceptuellt studerade till samråd, och kommer utredas mer fördjupat inför granskning.

Skyfall

Vid ett skyfall samlas vattnet i en lokal lågpunkt inom planområdet som delvis föreslås att bebyggas. I planarbetet har det därför studerats hur lågpunkten kan utformas som en skyfallspark för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet samt att angränsande bebyggelse inte ska påverkas negativt. Totalt behöver skyfallsparken och övriga åtgärder i området omhänderta samma volym vatten som idag för att inte försämma situationen. Kvartersmarken inom kvarter 2 föreslås höjas för att vattnet enbart ska samlas i parken.

För att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet behöver höjdsättningen på Kontrollvägen och Folkparksvägen förändras. Den nya höjdsättningen möjliggör för en större bränningsyta av parken. Höjdsättningen av gatan är tänkt att utformas så att minst ett körfält ska vara körbart och inte vatten stående högre än 0,2 meter över marknivån. Exakt höjdsättning av gata, park och kvartersmark kommer studeras i nästa skede inför granskning för att säkerställa att förslaget fungerar i sin helhet. Markhöjder kommer då att regleras, både för intilliggande kvartersmark och för allmän plats.



Illustrationen visar princip för hur skyfallsvattnet omhändertas. Till vänster ses befintlig situation och till höger åtgärdsförslag med skyfallspark och bränningsarea över angränsande gata. Vattenvolymen är ungefärlig och kommer uppdateras till nästa skede. Illustration Karavan.



Illustration visar hur skyfallsparken med angränsande gaturum skulle se ut vid ett skyfall och hur den är tänkt att möta förslag på ny bebyggelse i kvarter 2. En exakt höjdsättning kommer studeras vidare. Illustration Karavan.

Teknisk försörjning

Elnätsstation

Planområdet omfattar två befintliga elnätsstationer som ges planstöd, en intill Folkparksvägen och en intill Kontrollvägen. Elnätsstationen vid Kontrollvägen avses ersättas med en större station för att täcka in behoven som finns i Västberga industriområde och tillkommande bebyggelse i planområdet. Detaljplanen möjliggör också en elnätsstation intill Pliggvägen, del två av plankartan.



Elnätsstation vid Folkparksvägen som ges planstöd.



Befintlig elnätsstation vid Kontrollvägen som avses ersättas med en större station för att täcka upp för behovet av tillkommande bebyggelse.

Avfallshantering

För *kvarter 1* föreslås sophantering via lastplats på Kontrollvägen. Exakt läge för soprum är inte studerat än. Avstånd mellan lastplats och fasad är 9,2 meter.

För *kvarter 2* planeras miljörum för sortering av fraktioner i bottenvåning mot Folkparksvägen. Sopbil angör i angöringsficka längs Folkparksvägen. Dragvägen är i studerat förslag ca 12,9 m, då gata och bebyggelse har anpassats efter befintlig lönnallé. Hushållssopor föreslås med sopkasuner eller sopsug invid Folkparksvägen.

För *kvarter 3 och 4* sker sophantering via i angöringsfickor längs Folkparksvägen och från gatan på Safirgränd. Miljörum anordnas i bottenvåning i kvarter 3, husparet mot Safirgränd. I studerat förslag hänvisas även boende från övriga hus i kvarter 4 dit för sopsortering. Sopkärl för mat- och restavfall föreslås på

förgårdsmark. Sophantering föreslås studeras vidare efter samråd.

Räddningstjänst

För *kvarter 1* föreslås räddningstjänsten nå byggnaden via angöringsficka på Kontrollvägen. *Kvarter 2* utformas med TR2-trapphus, med utrymningsvägar mot bostadsgården, skyfallsparken och Folkparksvägen. Utrymning för punkthusen i *kvarter 3 och 4* sker med stegbil från gata, alternativt manuell stege. Uppställningsplats för räddningsfordon finns i angöringsficka på Folkparksvägen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planområdet är utsatt för buller, luftföroreningar och risk kopplat till transportleden för farligt gods från Södertäljevägen. Detta har utretts och planförslaget har utformats för att uppnå en hälsosam och säker miljö (s. 21 och 50-54). Det finns även en översvämningsproblematik inom planområdet och området har pekats ut för omhändertagande av dagvatten för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Årstaviken. Planförslaget har utformats för att säkra framkomligheten för räddningstjänst vid ett skyfall och samtidigt säkra möjligheten att fördröja dagvatten från Södertäljevägen i enlighet med stadens lokala åtgärdsprogram för Årstaviken (s. 14-16 och 47). Den ekologiska funktionen avseende barr- och ädellövskog bedöms fortsatt kunna bibehållas eftersom stora delar av den värdefulla naturmarken bevaras (s. 12-13 och 46-47).

En antikvarisk förstudie finns framtagen för Folkparksvägen och har legat till grund för planarbetet (s.11-12). Inför samråd har även en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram (s. 50). Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets påverkan är i en begränsad del av stadsdelen och större delen av stadsdelens karaktärsdrag och kulturmiljövärden bevaras.

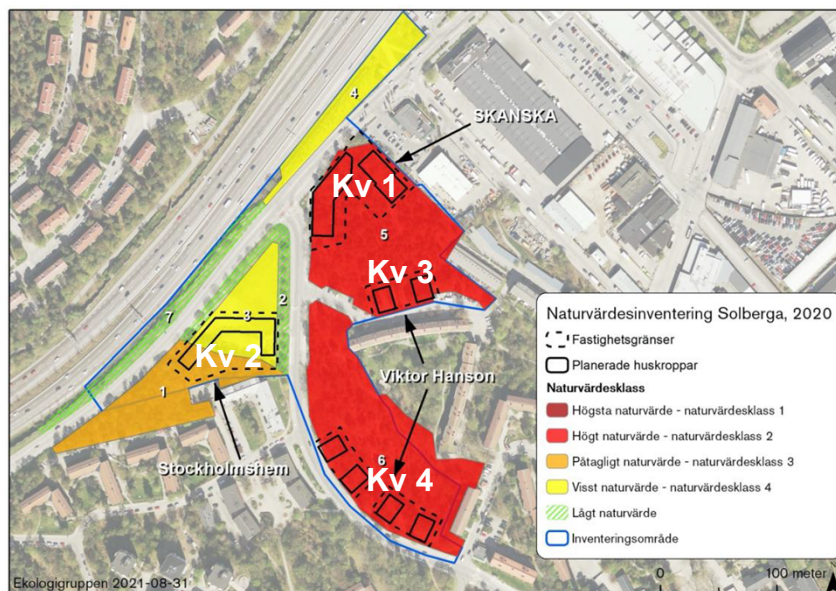
Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Bebyggelsen i planförslaget har placerats i ytterkanten av naturvärdesområdena vilket medför att naturområdena fortsatt är sammanhängande. Den bevarade naturmarken är stor och även andel skyddsvärda träd som bevaras. Den biotopskyddade allén sparas. Samlat innebär det att den ekologiska funktionen för talldominerad skogsmark och ädellövskog fortsatt bibehålls.

För respektive kvarter har det kartlagts vilka träd av naturvärde som behöver tas ned. För kvarter 1 påverkas 10 träd. För kvarter 2 behöver två träd tas ned samt ett träd i den biotopskyddade allén längs Folkparksvägen. Möjligheten till att flytta trädet kommer undersökas för att förlänga allén längs Kontrollvägen. Sju skyddsvärda träd behöver tas ned inom kvarter 3, varav ett är särskilt skyddsvärt och en nedtagning behöver anmälas för samråd med Länsstyrelsen i enlighet med 12 kap. 6 § miljöbalken. Inom kvarter 4 behöver 14-16 träd med höga naturvärden tas ned, tre av dessa är särskilt skyddsvärda och behöver samrådas enligt ovan nämnd lagstiftning.



Kartan visar områden med naturvärden och var bebyggelse placeras. Illustration: Ekologigruppen

Detaljplanens påverkan på spridningssambanden bedöms som liten med hänsyn till att stora delar bevaras samt att planområdet har ett perifert läge i dessa (se kartor på sidan 12). Även påverkan

på Solbergaskogen har utretts och genom ett sparande av sammanhängande stråk av naturvärden bedöms inte Solbergaskogen påverkas negativt. För att säkra att bebyggelse i kvarter 2 inte ska utgöra en barriär genom dess avskärmning kan tall och ek planteras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom kvartersmarken innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Folkparksvägen och Kontrollvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Det område som är planerat för att omhändertas dagvatten från Södertäljevägen kommer att delvis bebyggas samt utformas för att omhänderta vatten vid skyfall. Utformningen av parken för skyfall möjliggör också för fördröjning och rening av dagvatten, varför det inte heller bedöms påverka förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Inom planområdet bedöms sulfidnivåerna vara låga, detta minskar risken för påverkan på recipienten. Exakta schaktdjup är inte fastslagna för respektive kvarter. Till projekteringsskede behöver därför provtagning ske på massorna för att bedöma hur de ska omhändertas.

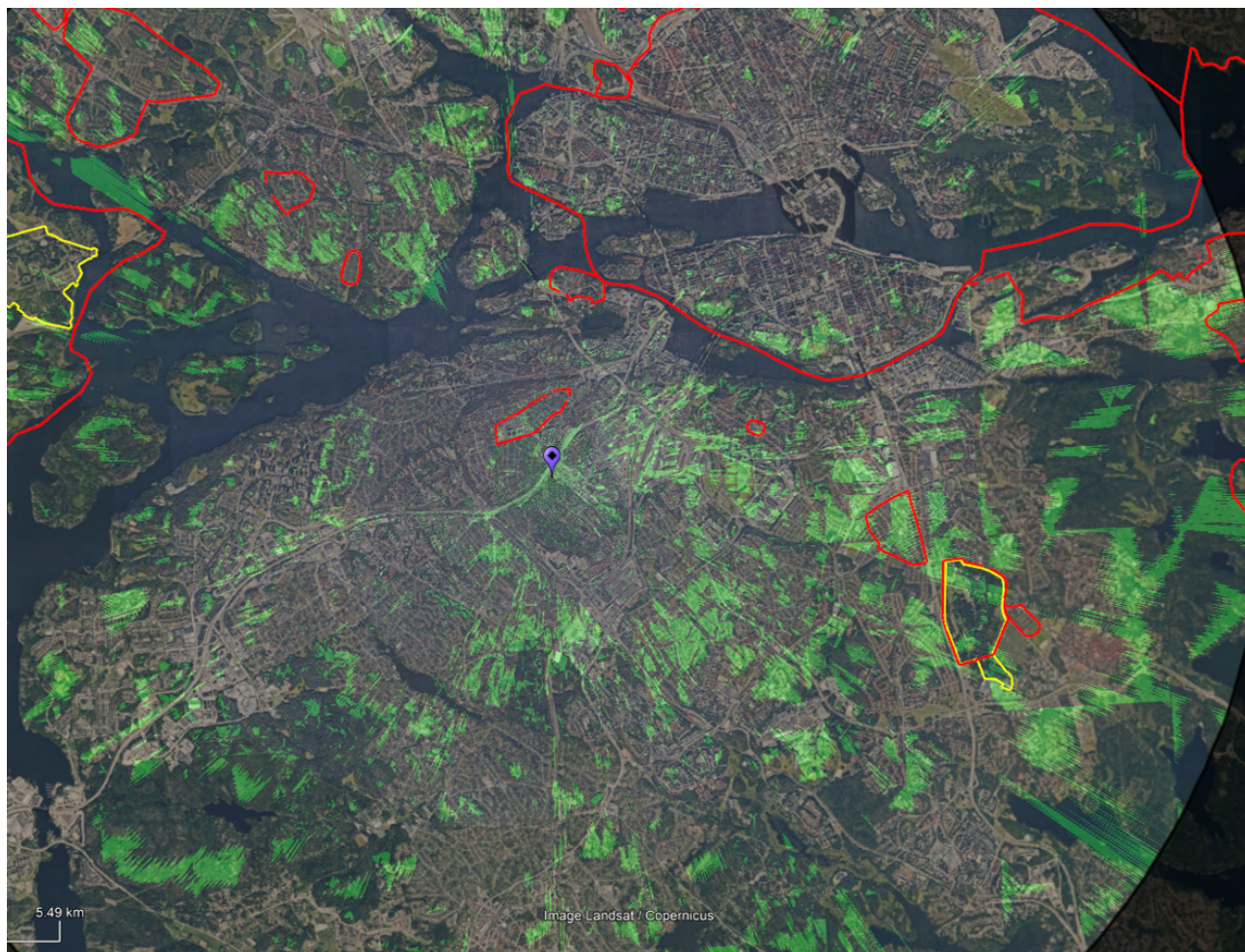
Stadsbild

Detaljplanen föreslås möjliggöra för ny bebyggelse i områden som idag utgörs av naturmark. Den bevarade naturmarken längs gaturummet är karaktäristisk för grannskapsenheterna och Solberga specifikt. Sedan 2000-talet har en förtätning längs Folkparksvägen påbörjats och karaktären har i viss mån förändras. Aktuellt planförslag medför att gatans karaktär ändras, men naturen kommer fortsatt vara framträdande i gaturummet

genom att korsningarna bevaras gröna och att släpp mellan husen möjliggör för sikt till bakomliggande naturområden.

Utöver ianspråktagandet av naturmark påverkas stadsbilden genom de bebyggelsetypologier som föreslås inom planområdet, ett högt hus, punkthus och lameller. Typologierna har bearbetats för att tillsammans skapa en helhet som möter Solbergas karaktär. Punkthus som placeras i par skiljer sig från Solbergas lamellstruktur. Punkthus har dock placerats i grupp på höjderna i Solberga för att bevara naturmarken. Typologin har därför bedömts som lämplig för den kuperade terrängen i planområdet.

I den nordöstra delen av planområdet föreslås det höga huset. Läget är inte lika tydligt en del av Solbergas stadsbild utan skiljs åt av kullen med naturmark och läses samman med Södertäljevägens miljö. Med ett högt hus bedöms omgivningspåverkan kunna bli större varför en synlighetsanalys har utförts. Byggnaden blir synlig på flera platser och kommer utgöra ett nytt landmärke i den varierade stadssiluetten. Från skogskyrkogården syns den minimalt och inordnar sig. Från LM-staden syns den på flera platser i befintlig miljö. I de centrala delarna av Telefonplan föreslås att flera höga hus ska möjliggöras (dnr:2013-05016). Med ny bebyggelse är det osäkert hur synligt huset blir från LM-staden. Från Södersjukhuset kommer byggnaden bli synlig i siluetten. Byggnaden kan synliggöra entrén till Solberga och väva samman de olika stadsmiljöerna vid Södertäljevägen. Enligt framtagen konsekvensbeskrivning kan höjden i flera fall anses acceptabel.



Kartan visar områden där det höga huset i 18-22 våningar potentiellt är synligt i grönt. Analysen är ungefärlig och bygger på terränginformationen i Google earth. För att bedöma påverkan har ovan karta kompletterats med studier av platser med stort kulturmiljövärde, se bilaga i Konsekvensbeskrivning Kulturmiljö 2021. Riksintressen för kulturmiljö är markerat i rött och världsarv som Skogskyrkogården utgör är markerat med gult. Det höga huset är utpekad i kartan med blå nål. Illustration: WSP



Bilden visar läget för det höga huset i befintlig situation med de nya husen i Årstabergr strax till höger och Liljeholmskajen ytterligare till höger. Illustration:



Bilden visar läget för det höga huset i siluetten, de nya husen i Årstabergr strax till höger syns inte då de saknas i google earths modell. Men

WSP

Liljeholmskajen kan ses ytterligare lite till höger.
Illustration: WSP

Utöver punkthusen och höghuset tillskapas lameller i anslutning till korsningen Kontrollvägen och Folkparksvägen som skapar en övergång mellan Solbergas karaktärsdrag och E4/E20, Västberga industriområde och slutligen Telefonplans miljöer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De höga kulturmiljövärdena i planområdet finns i anslutning till Folkparksvägen, Safirgränd och Kristalltorget. Bebyggelsen längs Kontrollvägen bedöms därmed inte ge samma påverkan på Solberga som särskilt värdefullt bebyggelseområde som övrig bebyggelse.

Valet av bebyggelsetypologi med punkthusen framförs i framtagna konsekvensbeskrivning som avvikande från befintlig lamellstruktur i volym och skala. Även byggnadskroppen i fem våningar längs Folkparksvägen i kvarter 2 framförs som för hög. Framför den senare möjliggörs förgårdsmark vilket framhävs som positivt till skillnad från punkthusen där det förändrar karaktären av området. Samlat lyfts att bebyggelsen i planförslaget med dess volym och skala innebär att det kulturhistoriska värdet minskar då befintliga karaktärsdrag av hus i park förändras. En avvägning har gjorts för att säkerställa att naturvärden på platsen ska kunna bevaras i högre utsträckning varför punkthus som typologi bedömts som lämplig trots påverkan på kulturmiljön. I stora delar av Solberga är kulturmiljön intakt utan nya tillägg varför påverkan i stadsdelens yttre delar bedöms som acceptabel.

Störningar och risker

Buller

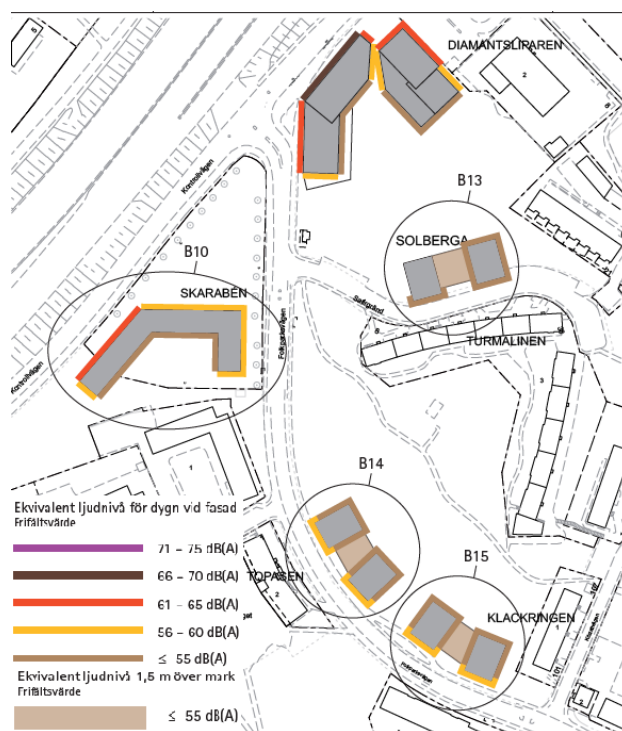
Bebyggelsen kan inte utformas med högst 60dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader. Bebyggelsen har placerats avskärmande mot gatorna och samtliga byggnader kan få en ljuddämpad sida med högst 55dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen, vilket regleras i detaljplanen under "Utformning". Även en ljuddämpad gård med högst 50dBA ekvivalent ljudnivå kan anordnas. Riktvärdena gäller för bostadsbyggelse men har även studerats för hotell, kontor och centrumändamål i kvarter 1. För att uppnå stadens riktlinjer för en god ljudmiljö kan ytterligare åtgärder vidtas

genom specialfönster i enstaka lägen samt med tätt räcke och ljudabsorbent på i balkongtak i enskilda lägen.

För att säkerställa att ny bebyggelse inte ska påverkas negativt av industribuller från befintlig elnätsstation i korsningen Folkparksvägen/Kristallvägen föreslås den omges av en bullerskärm som kommer studeras vidare i nästa skede.



Kartan ovan visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på första våningen i bebyggelsen och på gården inom kvarter 2. Fasader inom kvarter 3 och 4 som inte har angiven ljudnivå ligger under mark.
 Illustration: Åkerlöf Hallin akustikkonsult

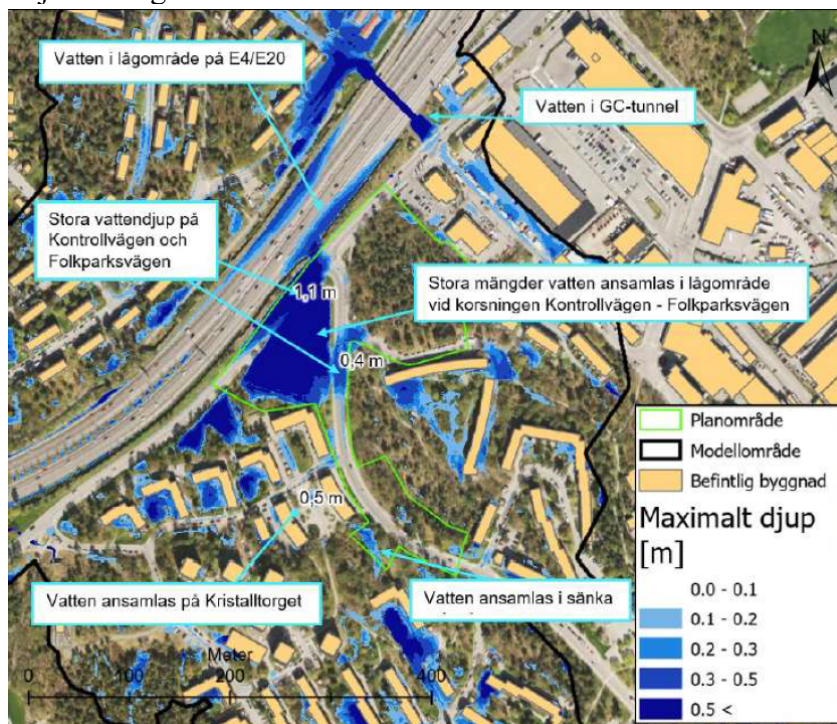


Kartan ovan visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på andra våningen i bebyggelsen och på gården inom kvarter 3 och 4. Fasad inom kvarter 3 som inte har angiven ljudnivå ligger under mark.
 Illustration: Åkerlöf Hallin akustikkonsult

Översvämningsrisker

Med nuvarande utformning av planförslaget innebär det att vatten vid skyfall kommer samlas i lågpunkten som utformats som en skyfallspark. Vid ett 100-års regn bräddas vattnet upp på intilliggande gator men så att framkomligheten för räddningstjänst förbättras mot idag med högst 0,2 meter vattendjup. Bebyggelse inom kvarter 2 ligger närmast skyfallsparken och stora flöden passerar kvarteret. Bostadsgården är upphöjd och har en entré placerad mot denna på + 34,18 meter över stadens nollplan. Det ska säkerställa att utrymning ur byggnad är möjlig mot en sida som inte är översvämmad vid ett skyfall. I nuvarande utformning riskerar vatten bli stående mot delar av byggnadens fasad mot skyfallsparken och

Folkparksvägen samt rinna in på gården då vattenytan väntas ligga på +34,3 meter över stadens nollplan. En mer korrekt höjdsättning kommer utredas vidare i nästa skede.



Illustrationen visar översämningsytor vid ett skyfall efter genomförandet av nuvarande planförslag samt beskrivning av förändringarna och vilka frågor som behöver utredas vidare. Illustration: Norconsult

Farligt gods

För att samtliga delar av planområdet ska bedömas som lämpligt för bebyggelse krävs riskreducerande åtgärder med hänsyn till riskerna kopplat till transport av farligt gods på Södertäljevägen. Åtgärder har vidtagits i utformning av planförslaget och reglerats i detaljplanen. Följande åtgärder har reglerats i detaljplanen och påverkar med hänsyn till avstånd från riskkällan kvarter 1 och 2.

Inom 35 meter från väggkanten på avfartsfilen är området fritt från bebyggelse, undantaget befintlig elnätsstation. Obebyggda ytor inom 75 meter från avfartsfilen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Inom samma avstånd ska bebyggelse utformas med en säker utrymning och friskluftsintag bort från Södertäljevägen. Balkonger får inte vara vända mot Södertäljevägen inom 75 meter från väggkanten på avfartsfilen.

Byggnader med fasader inom 40 meter från avfartsfilens väggkant ska utföras i obrännbart material eller brandteknisk klass EI 30 och fönstren i EW 30, fönstren får utföras öppningsbara. Stomme

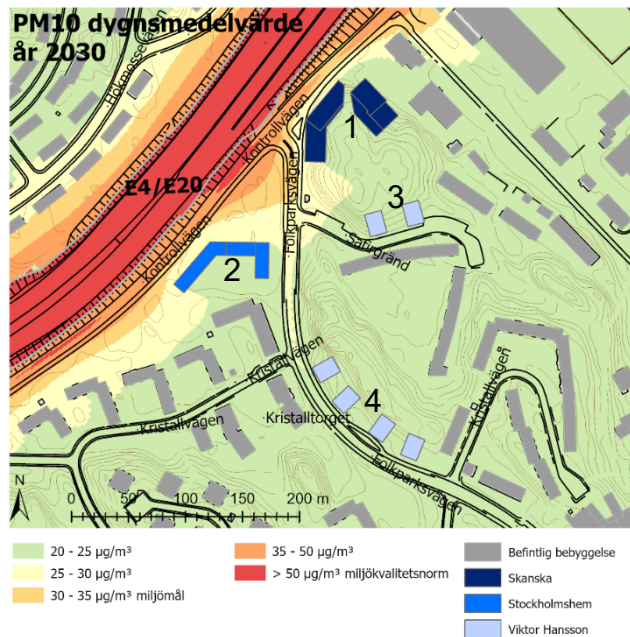
på byggnader inom 50 meter från väggkanten ska dimensioneras för att hantera en gasmolnsexplosion på Södertäljevägen.



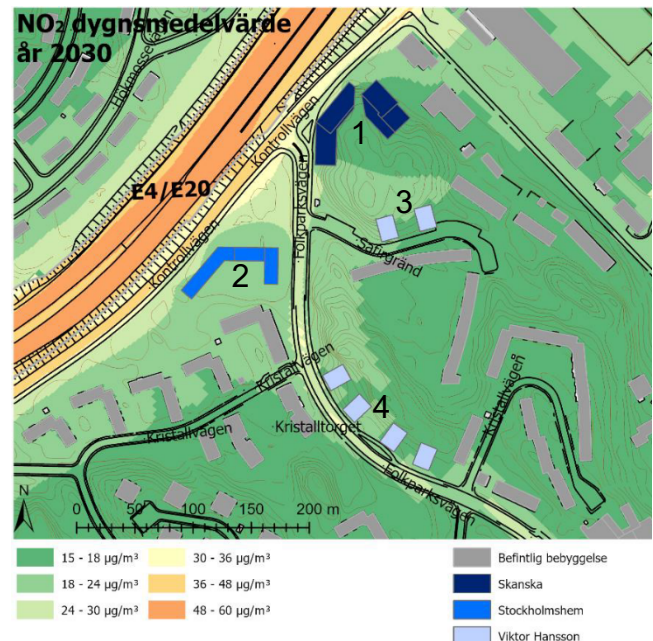
Kartan visar avstånd från riskkällan som olika riskreducerandeåtgärder regleras efter i plankartan. På avfartsfilens väggkant illustreras 0 meter som avstånden utgår ifrån.

Luftkvalitet

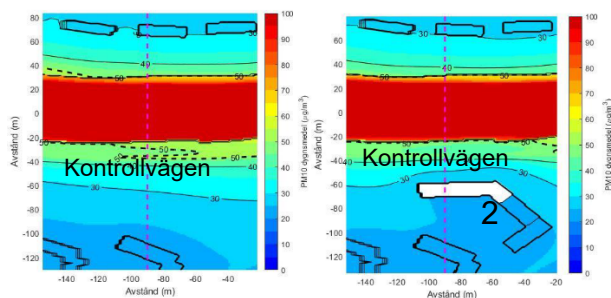
Miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid uppnås invid fasad på samtliga byggnader i planförslaget. Miljömålen för kvävedioxid uppnås inom hela planområdet med högst halter på Kontrollvägen. För partiklar uppnås miljömålen inom större delen av planområdet, undantaget Kontrollvägen och del av skyfallsparken. Vid kvarter 1 förbättras luftkvaliteten mot ett nollalternativ, se bild nedan. Det här förklaras genom att bebyggelsen bidrar till turbulens och ökade vindhastigheter som i sin tur leder till en större spridning av utsläppen från E4/E20. Befintlig bullerskärm medför att utsläppen begränsas i marknivå. Gång- och cykelstråk längs Kontrollvägen är placerad på den södra sidan där bäst luftkvalitet kan uppnås i gaturummet.



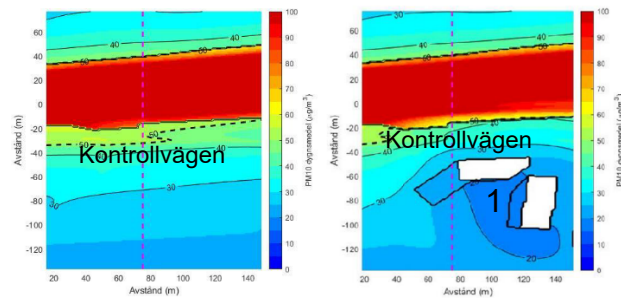
I illustrationen redovisas dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) efter utbyggnad av detaljplanen. Områden med över 30 µg/m³ uppnår inte miljömålen. Illustration: SLB-analys



I illustrationen redovisas dygnsmedelvärdet för kvävedioxid (NO₂) efter utbyggnad av detaljplanen. Miljömål för dygnsmedelvärdet saknas för kvävedioxid. Illustration: SLB-analys



I illustrationerna redovisas dygnsmedelhalt för partiklar (PM10) två meter över mark. Till vänster ses nollalternativet och till höger efter utbyggnad av kvarter 2 (Stockholmshem) i detaljplanen. Inom det gröna området ligger halterna mellan 40-50 µg/m³, inom turkost område ligger nivån på 30-40 µg/m³ och blått under 30 µg/m³. Illustration: SLB-analys



I illustrationerna redovisas dygnsmedelhalt för partiklar (PM10) två meter över mark. Till vänster ses nollalternativet och till höger efter utbyggnad av kvarter 1 (Skanska) i detaljplanen. Inom det gröna området ligger halterna mellan 40-50 µg/m³, inom turkost område ligger nivån på 30-40 µg/m³ och blått under 30 µg/m³. Illustration: SLB-analys

Ljuförhållanden och lokalklimat

Den nya kontors- och hotellbyggnaden får på grund av sin höjd en betydande skuggning, som sträcker sig långt när solen står lågt. Eftersom volymen är smal rör sig dock skuggan snabbt vidare. Störst skuggning sker på Kontrollvägen och Västberga industriområde, samt platsbildningen framför höghuset. Befintlig bebyggelse och utemiljö i Solberga påverkas inte av skuggning från höghuset. Bebyggelsen i kvarter 2 skuggar delvis den nya skyfallsparken. Punkthusen i kvarter 3 och 4 skuggar mest

bakomliggande naturmark. Befintliga radhus öster om punkthusen på Safirgränd skuggas till viss del på eftermiddagar tidig vår och sen höst. Mer detaljerade solstudier kommer tas fram i utveckling av förslagen efter samråd. Höghusets påverkan på vindförhållanden kommer också studeras.



1 mars kl 9



21 juni kl 9



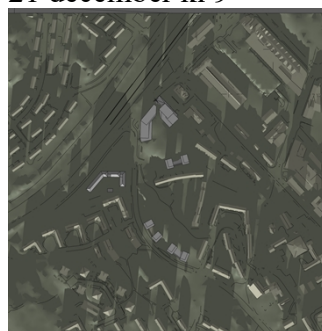
21 december kl 9



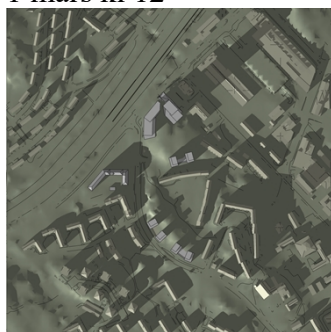
1 mars kl 12



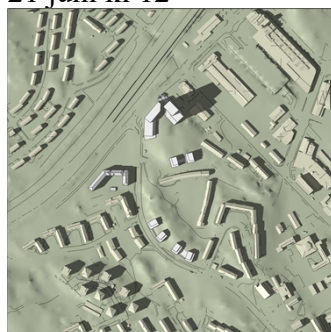
21 juni kl 12



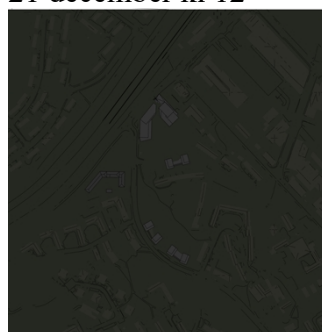
21 december kl 12



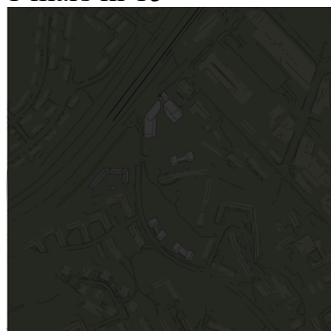
1 mars kl 15



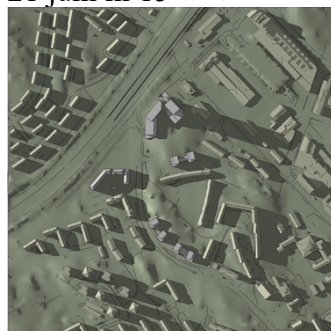
21 juni kl 15



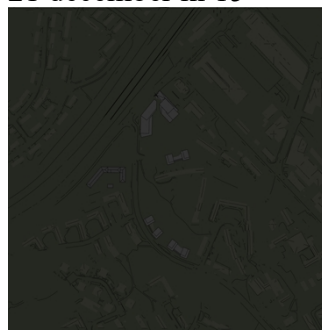
21 december kl 15



1 mars kl 18



21 juni kl 18



21 december kl 18

Sol- och skuggförhållanden för planförslaget. Planområde

markerat med gul streckad linje på översta bilderna

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser för barns och ungas möjlighet till vardagsmotion och kontakt med naturen, utifrån tillgången till nya bostadsgårdar, befintliga lekplatser och parker. Nya bilfria gångstråk i planområdet bidrar med positiva aspekter till barns möjligheter att röra sig trafiksäkert.

Barn är mer exponerade för miljöföroreningar än vuxna. Skyfallsparken är på grund av sitt utsatta läge intill Södertäljevägen inte lämplig för stadigvarande vistelse för barn, och ska inte utformas för lek. Barn är också känsliga för buller. Bebyggelsen har placerats på ett sådant sätt att bullerskyddade bostadsgårdar skapas. Befintlig bullerutsatt naturmark skärmas till viss del av ny bebyggelse vilket ger bättre förutsättningar för spontanlek. Lokaler i bottenvåningen i hotell- och kontorsbyggnaden kan bidra till att skapa en trygg och levande stadsmiljö som kan gynna barn.

Tidplan

Samråd	2021-11-23 – 2022-01-17
Granskning	november – december 2022
Antagande	mars 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktörer.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktörer ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.

- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Exploateringskontoret ansvarar för samordning av omläggning samt nyanläggning av ledningar.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av gata och park.

Avtal

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal (så kallad överenskommelse om exploatering) som krävs för att genomföra planen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp2005-21711 och Dp2000-01257 samt stadsplanerna P13432, P13861, P16013 och P16417 helt upphör att gälla i planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheten Skarabén 1 som ägs av Stockholms kommun. Samt del av fastigheterna Akvamarinen 1 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till BRF Akvamarinen 1 och del av Västberga 1:1 som ägs av Stockholm kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, hotell, teknikanläggning respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt parkområde.

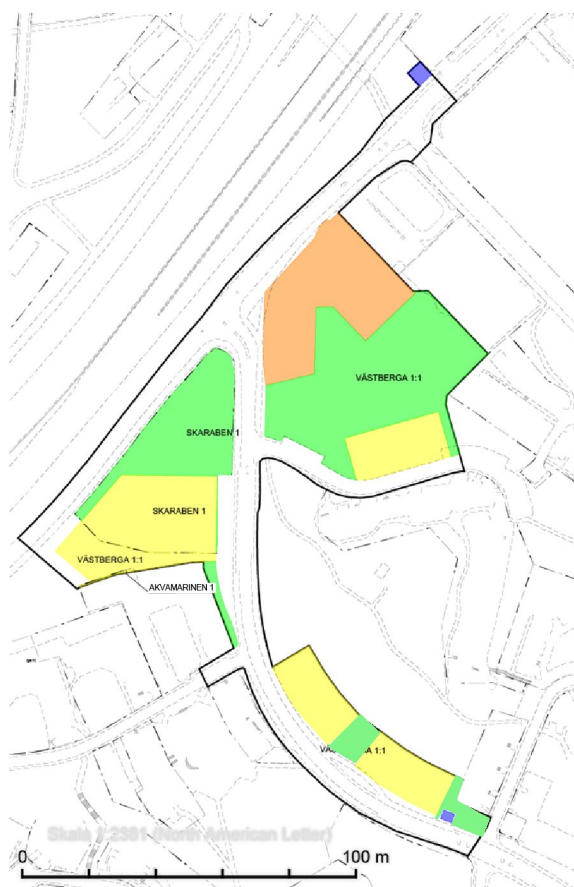
Bostadsfastigheten Akvamarinen 1 berörs endast i liten utsträckning och är med i planläggningen för att fastigheten ska uppnå planlighet. Den del som berörs ändrar användning från allmän plats park till kvartersmark för bostad.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter och allmän plats ska frångöras. Fastigheterna bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm provas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belagda inom område utlagt som allmän plats med användning park. Inom Fastigheten Skarabén 1 omvandlas kvartersmark utlagd för bilförsäljning och kontor till mark för bostadsändamål och kontor. Viss del av mark utlagd för bilförsäljning och kontor omvandlas till allmän plats park.

Områden utlagda som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholms kommun ägd fastighet. Den största delen av den allmänna platsen inom planförslaget ligger redan inom sådan fastighet (Västberga 1:1). Del av Skarabén 1 som idag är kvartersmark och omvandlas till allmän plats park ska överföras till Västberga 1:1.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rött område fastighet för kontor och hotell, gula områden för bostäder och blåa områden för elnätsstationer. Gröna och vita områden inom planområdesgränsen är allmän plats.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Rättigheter

Inom planområdet finns två ledningsrätter lokaliserade avseende fjärrvärme och avlopp. Ledningsrätterna ska upphävas i samband med detaljplanens genomförande då dessa blir överflödiga med den nya planläggningen.

Behov av ytterligare rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms dock inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

En anslutningsavgift, enligt gällande riktlinjer, bekostas av Stockholms stad.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av gata och gång och cykelväg på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning för markförvärv/försäljning är inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Stockholms stad ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

El och tele m.m.

Stockholms stad tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Byggnad inom kvarter 2 bör grundläggas med pålar på grund av markförhållandena. Om byggnad underbyggs bör den utföras vattentät upp till befintlig marknivå. Fyllnad av marken behövs för att säkra att byggnad inte påverkas negativt vid översvämning av skyfallsparken.

Grönkompensation

Skyddsvärda träd som tas ned tillfaller stadsdelsförvaltningen för Hägersten-Älvsjö för möjligheten att stärka den biologiska mångfalden.

Tekniska frågor

Ledningssamordning med alla ledningsägare i planområdet pågår och samordnas av exploateringskontoret. Berörda ledningsägare är, Stockholm Vatten & Avfall, Stockholm Exergi, Ellevio, Skanova, Gasnätet Stockholm

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har ledningsnät inom planområdet längs med Folkparksvägen. Den nuvarande ledningen har för liten dimension för anslutningar. Ny ledning kommer behöva dras från Kontrollvägen för att försörja tillkommande bebyggelse. SVOA kan garantera ett tryck i

vattenledningar på +70 m över stadens nollplan. För högre bebyggelse måste exploatören själv trycka med internstegring.

I Folkparksvägen öster om kvarter 2 sträcker sig en kombiledning som ligger i en ledningsrätt. På delar av sträckan är den under trädplanteringen längs med Folkparksvägen. Planförslaget medför att ledningen ligger utanför kvartersmark och ej påverkas av ny bebyggelse. Eventuella nya träd kommer ej godkännas att placeras ovanpå den. För eventuell omläggning föreslås kombiledning att flytta ut i körbanan.

Dagvatten

Exploatörerna ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

EI/Tele

Ellevio har två kabelförhand och ett kabelstråk inom planområdet. Kabelförband inom fastigheten Skarabén 1, kvarter 2 och skyfallsparken, omgärdas av krav på hänsyn och restriktioner kring all slags markarbete inom säkerhetszonen. Vid åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar behöver beställning göras och bekostas av beställare. Markarbeten i närheten av kabelstråk behöver detaljgranskas av Ellevio Regionnät för att säkerställa god arbetsmiljö för entreprenör samt förhindra uppkomst av skador på kablarna. För den tillkommande bebyggelsen tillkommer behovet av en ny elnätsstation.

Ellevio har gamla oljekablar inom planområdet som är ur drift och rensolade från olja. Om de exponeras i samband med schakt avlägsnar Ellevio kablarna på korrekt sätt enligt det åtagande som gäller mellan Ellevio och Miljöförvaltningen. Exploatören ansvarar för schakt och Ellevio omhändertar kablarna samt återförslutning av ändar.

Skanova har ledningar i betongkanalisation i gångbana längs Folkparksvägens och norra sidan av Kontrollvägen. Det kan behöva förstärkas med fler kablar för försörjning av tillkommande bebyggelse med tele och opto i Folkparksvägen. Vid ändring av gatuutformning kan ledningarnas placering behöva ses över. Två kopparkablar inom kvarter 4 behöver flyttas i samband med byggnation av kvarteret.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi har två stora fjärrvärmeledningar i fastigheten Skarabén 1, kvarter 2 i planförslaget, som behöver flyttas för att

möjliggöra ny bebyggelse. En av ledningarna ligger längs kvarteret och ligger som närmast cirka tre meter från ny föreslagen fasad. Om denna behöver flyttas eller kan ligga kvar behöver utredas vidare tillsammans med byggaktör och ledningsägaren.

Gasnät

Gasnätet Stockholm har en befintlig högtrycksledning tvärs över fastigheten Skarabén 1, kvarter 2 och skyfallsparken, som måste flyttas. Ledning placeras förslagsvis i körbana och kommer utredas vidare. Ledningen behöver skyddas mot yttre påverkan vid framschaktning.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft, med undantag för användningsområde B1C2 vars genomförandetid slutar 10 år efter att planen har fått laga kraft.